PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2014

Les perspectives laissent présager un atterrissage en douceur du marché du neuf en 2014 et 2015

Aperçu[1]

Mises en chantier :
2014: 181 100
2015: 182 100

Ventes de logements existants :
2014: 457 900
2015: 471 100

Mises en chantier d'habitations :

Le nombre total de logements commencés pendant l'année devrait descendre à 181 100 en 2014, puis monter à 182 100 en 2015, grâce à un renforcement de la demande attribuable aux modestes gains qui seront réalisés au chapitre de l'emploi et du revenu disponible des ménages. Il faut s'attendre à ce que les constructeurs continuent de rajuster le niveau de leurs mises en chantier, en particulier dans le segment des logements collectifs, afin de gérer leurs stocks.

Ventes de logements existants : Selon les prévisions, les ventes de propriétés existantes progresseront modérément pendant la période à l'étude, à la faveur d'une amélioration de la situation économique. Le nombre annuel de reventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®)[2] devrait atteindre 457 900 en 2014 et 471 100 en 2015.

Prix de revente : Le prix MLS® moyen atteindra vraisemblablement 396 000 $ en 2014 et 402 200 $ en 2015, ce qui correspond à des hausses respectives de 3,5 % et 1,6 %.

Perspectives provinciales : En 2014, le nombre total de mises en chantier d'habitations diminuera dans huit des dix provinces. Une croissance n'est attendue qu'en Alberta et en Colombie-Britannique, où les perspectives en ce qui concerne l'économie et l'emploi sont meilleures que dans le reste du pays.

En 2015, les facteurs économiques et démographiques fondamentaux contribueront à faire augmenter le niveau des mises en chantier d'habitations au Manitoba, en Ontario, au Québec et en Colombie-Britannique. Les six autres provinces devraient enregistrer une baisse d'activité sur le marché du neuf.

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les facteurs de risque, s'il y a lieu. Les prévisions contenues dans le présent rapport sont fondées sur les données disponibles en date du 30 avril 2014.

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Table des matières

2 Perspectives nationales
6 Tendances en bref
7 Colombie-Britannique
8 Alberta
9 Saskatchewan
10 Manitoba
11 Ontario
12 Québec
13 Nouveau-Brunswick
14 Nouvelle-Écosse
15 Île-du-Prince-Édouard
16 Terre-Neuve-et-Labrador
18 Tableaux des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Perspectives nationales détaillées

La période d'ajustement se poursuivra en 2014 et 2015

Selon les prévisions, la situation économique s'améliorera en 2014 et 2015. Les sources de la croissance de l'économie canadienne devraient continuer à se diversifier, grâce à un raffermissement des exportations et des investissements des entreprises. Cela devrait se traduire par une légère augmentation du niveau de l'emploi et du revenu disponible, gains qui stimuleront à leur tour la demande de logements.

Malgré un soutien économique continu au marché de l'habitation, les mises en chantier d'habitations devraient diminuer en 2014, avant de se redresser un peu en 2015.

Cette prévision repose sur plusieurs facteurs. D'abord, dans certains marchés locaux, on constate un nombre relativement élevé de logements en construction et une légère augmentation des stocks d'unités achevées et non écoulées, en particulier dans le segment des logements collectifs. Durant les trois premiers mois de 2014, le nombre de logements achevés et non écoulés par tranche de 10 000 habitants[3] s'est établi à 4,8, ce qui dépasse un peu la moyenne historique de 4,3. En conséquence, il est attendu que les constructeurs ralentissent la cadence sur le marché du neuf jusqu'à la fin de 2014 afin de gérer leurs stocks.

Ensuite, la croissance du bassin d'accédants à la propriété commencera à se modérer, ce qui contribuera à réduire la demande de logements au cours de l'horizon prévisionnel et des prochaines années.

Enfin, un accroissement modeste et graduel des taux hypothécaires attendu pour la deuxième moitié de 2015 viendra neutraliser une partie des gains réalisés grâce à l'amélioration des conditions économiques. Les anticipations de ces hausses de taux hypothécaire devraient conduire à un effet de substitution de la demande de logements vers les options relativement moins chères, comme les propriétés existantes, plutôt que celles à prix plus élevé, comme les maisons individuelles neuves.

On peut s'attendre à ce que le nombre total de logements commencés descende à 181 100 en 2014 et atteigne 182 100 en 2015.

Pour tenir compte des risques éventuels, cette prévision est également exprimée sous forme de fourchettes qui situent le nombre de mises en chantier d'habitations entre 172 300 et 189 900 en 2014 et entre 160 600 et 203 600 en 2015.

Les mises en chantier de maisons individuelles demeureront relativement stables en 2014 et 2015

Au premier trimestre de 2014, le nombre de maisons individuelles mises en chantier est descendu à 3 291, ce qui représente une baisse de 7,1 % par rapport au niveau d'activité affiché pour la période de janvier à mars l'an dernier. De plus, le nombre de maisons individuelles achevées et non écoulées par 10 000 habitants est resté relativement bas et stable, à un niveau essentiellement conforme à la moyenne historique nationale (1,6 unité). Il est à noter que, dans certains centres urbains, le niveau du stock de maisons individuelles achevées et non écoulées se situe en dessous de la moyenne. Pour le reste de 2014, une légère reprise des mises en chantier de maisons individuelles est attendue, en parallèle avec une amélioration de la situation économique. Au final, ces tendances se solderont par un léger recul du niveau d'activité sur le marché du neuf pour ce type de logement.

En 2015, les conditions économiques continueront de progresser. Néanmoins, l'anticipation d'une hausse des taux hypothécaires au cours des derniers mois de l'année et l'effet de la progression continue du prix des habitations contribueront ensemble au déplacement d'une partie de la demande de maisons individuelles neuves vers des logements de prix moindre, comme les logements collectifs neufs et les propriétés existantes. En 2015, on peut s'attendre à ce que le nombre de maisons individuelles commencées demeure semblable à ce qu'il était en 2014, puisque les constructeurs s'alignent de près sur la demande afin de maintenir leurs stocks à des niveaux relativement faibles conformément aux moyennes du passé.

Dans l'ensemble, les mises en chantier de maisons individuelles devraient se chiffrer à 73 000 en 2014 et à 74 500 en 2015. Compte tenu des risques associés à cette prévision, ce nombre se situera vraisemblablement entre 68 500 et 77 500 en 2014 et entre 64 300 et 84 700 en 2015.

[3] Les stocks mentionnés sont ceux des centres urbains comptant au moins 50 000 habitants. Les stocks de logements constituent un bilan du nombre d'unités achevées et non écoulées à une date donnée. Une unité est considérée comme « écoulée » lorsqu'une entente a été conclue pour l'achat de celle-ci. La définition de ce concept a été mise à jour récemment. Avant 2013, l'unité était considérée comme écoulée lorsqu'une entente avait été conclue pour l'achat ou pour la location de celle-ci. Cependant, les données sur l'écoulement des logements collectifs destinés à la location n'étaient pas toujours disponibles. Les données sur les conditions de l'offre dans le marché des propriétaires-occupants et dans le marché locatif sont dorénavant recueillies dans le cadre d'enquêtes distinctes (se reporter à l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL pour le marché locatif et au Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL pour le marché des propriétaires-occupants). En outre, l'appellation de ces données (« achevés et inoccupés ») est devenue « achevés et non écoulés » puisque le décompte se fait maintenant en fonction de la conclusion d'un contrat exécutoire.

Le nombre de logements collectifs commencés continuera son ajustement en 2014

Au cours du premier trimestre de 2014, les constructeurs ont coulé les fondations de 7 390 logements collectifs[4], soit 7,5 % de plus que pendant le premier trimestre de 2013. Ils devraient réduire la cadence pendant le reste de 2014 et jusqu'au début de 2015, puis stabiliser leur production vers la fin de 2015. Cette prévision tient compte de l'influence exercée par plusieurs facteurs intervenant dans la construction de logements collectifs.

Certains marchés locaux comptent un nombre relativement élevé de logements collectifs en construction, si l'on compare aux moyennes des années antérieures, alors que le stock de logements achevés et inoccupés affiche une légère hausse. Au cours des trois premiers mois de 2014, le niveau des stocks a atteint un total de 3,2 unités par 10 000 habitants; c'est au-dessus de la moyenne des années passées, qui se situe à 2,7. Alors que les facteurs fondamentaux continuent de se renforcer et de soutenir la demande de logements collectifs, les constructeurs devraient modérer leur production afin d'orienter la demande vers les logements achevés qui n'ont pas été écoulés.

Le rythme de croissance de la population âgée de 25 à 34 ans, groupe qui joue un rôle déterminant dans la demande de logements collectifs, devrait perdre de sa vigueur vers la fin de l'horizon prévisionnel. Selon les plus récentes projections démographiques de Statistique Canada, toutes les régions du pays, sauf le Québec, accuseront une baisse du taux de croissance de la population des 25 à 34 ans d'ici la fin de 2014 et en 2015[5]. Une analyse de la SCHL montre que la population âgée de 25 à 34 ans représente une part importante des accédants à la propriété à l'échelle du pays. Soulignons par ailleurs que les accédants à la propriété sont plus susceptibles d'opter pour les options parmi les moins chères du marché, notamment la copropriété. Le ralentissement de la croissance du bassin des accédants à la propriété devrait donc limiter le nombre de logements collectifs commencés durant la période à l'étude et par la suite.

Ensemble, ces facteurs contribueront à réduire les mises en chantier de logements collectifs, qui devraient se chiffrer à 108 100 en 2014 et à 107 600 en 2015. Les résultats dans ce segment devraient se situer entre 103 800 et 112 400 pour 2014 et entre 96 300 et 118 900 pour 2015, fourchettes qui tiennent compte des risques éventuels associés aux prévisions.

Les ventes MLS® devraient progresser modérément, à la faveur d'une amélioration de la conjoncture économique

En 2014, il est prévu que les ventes de propriétés existantes seront soutenues par une amélioration de la situation économique. Il est attendu que les ventes MLS® restent stables pendant l'année.

En 2015, les facteurs économiques fondamentaux deviendront plus robustes et stimuleront davantage la demande sur le marché de la revente. L'augmentation des taux hypothécaires prévue pour les derniers mois de 2015 va également contribuer à l'accroissement des ventes, car la demande globale de logements se déplacera des maisons individuelles neuves, relativement plus chères, vers les propriétés existantes, de prix moindre. Malgré tout, on peut s'attendre à ce que le raffermissement de la demande de logements existants soit quelque peu freiné par l'essoufflement de la croissance de la population des 25 à 34 ans.

Compte tenu de ces tendances, les prévisions ponctuelles de la SCHL fixent le nombre de ventes MLS® à 457 900 en 2014 et à 471 100 en 2015. Quant aux fourchettes qui tiennent compte des risques associés aux prévisions, elles situent ce nombre entre 428 100 et 487 700 en 2014 et entre 441 800 et 500 400 en 2015.

Le marché national devrait rester équilibré durant toute la période prévisionnelle

Au niveau national, le marché de l'habitation est stimulé par la croissance de l'emploi et les hauts niveaux de migration nette comparativement aux moyennes historiques. Les conditions de marché demeureront équilibrées[6] et les prix des maisons resteront en accord avec les facteurs démographiques et économiques sous-jacents. Même s'il y a quelques signes de surévaluation modeste, celle-ci n'est pas préoccupante étant donné les facteurs sous-jacents positifs sur lesquels repose le marché de l'habitation.

Le prix MLS® moyen devrait osciller entre 386 400 et 405 600 $ cette année et entre 388 200 et 416 200 $ l'an prochain. Les prévisions ponctuelles de la SCHL le situent à 396 000 $ en 2014 et à 402 200 $ en 2015, en hausse de 3,5 % et de 1,6 % respectivement. La diminution de la croissance du prix

[4]Par logements collectifs, on entend les jumelés, les maisons en rangée et les appartements.

[5]Les projections démographiques sont fondées sur le scénario de croissance moyenne établi par Statistique Canada. Source : tableau 052-0005 – Population projetée, par scénario de projection, sexe et groupe d'âge au 1er juillet, Canada, provinces et territoires (annuel).

[6]Dans l'ensemble du marché MLS® canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est inférieur à 40 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé marché acheteur. Un RVNI supérieur à 55 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le RVNI se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est équilibré

MLS® moyen l'an prochain s'explique par les hausses attendues des taux d'intérêt durant la seconde moitié de 2015. Ces hausses anticipées entraîneront une hausse des paiements hypothécaires et, par le fait même, un repli de la demande de logements.

Résumé des perspectives provinciales

En 2014, les mises en chantier d'habitations diminueront dans huit des dix provinces. Une croissance n'est attendue qu'en Alberta et en Colombie-Britannique, où les perspectives pour l'économie et l'emploi sont meilleures que dans le reste du pays.

En 2015, les facteurs économiques et démographiques fondamentaux contribueront à faire augmenter le niveau des mises en chantier d'habitations au Manitoba, en Ontario, au Québec et en Colombie-Britannique, tandis que les autres provinces accuseront une baisse.

Selon les prévisions, les ventes MLS® augmenteront dans toutes les provinces en 2014, sauf dans la région de l'Atlantique et en Ontario. Les gains réalisés sur les marchés de la revente de la Colombie-Britannique et de l'Alberta devraient entraîner une légère hausse de la moyenne nationale des transactions MLS® en 2014. La progression du prix MLS® moyen des propriétés résidentielles dépassera un peu le taux d'inflation national en 2014. L'Île-du-Prince-Édouard et le Nouveau-Brunswick sont les seules provinces qui enregistreront un recul des prix cette année. En Ontario et en Alberta, l'augmentation du prix MLS® moyen sera un peu supérieure à la moyenne nationale.

En 2015, les reventes fléchiront à Terre-Neuve-et-Labrador, à l'Île-du-Prince-Édouard et au Nouveau-Brunswick, tandis qu'elles augmenteront dans toutes les autres provinces. En Ontario et au Québec, l'on s'attend à ce que la progression dépasse la moyenne nationale, égale à 2,9 %. La hausse du prix MLS® moyen devrait généralement correspondre au taux d'inflation observé à l'échelle du pays, sauf au Manitoba et en Alberta, où l'on prévoit une croissance économique plus robuste et un solde migratoire stable (voir les perspectives provinciales détaillées aux pages 7 à 16).

Tendances influant sur l'habitation[7]

La croissance du produit intérieur brut sera stable

Selon le consensus auquel sont arrivés des prévisionnistes économiques du Canada, le taux de croissance du produit intérieur brut (PIB) devrait s'établir à 2,2 % en 2014 et à 2,5 % en 2015, comparativement à un taux estimé à 2,0 % en 2013.

Les prévisions annoncent une amélioration de l'économie mondiale durant la période à l'étude. Ce facteur, combiné à l'affaiblissement du dollar canadien, devrait se traduire par une expansion et une plus grande diversité des sources de croissance économique au Canada. L'Enquête sur les perspectives des entreprises réalisée par la Banque du Canada au printemps révèle que les entreprises ont une perception de plus en plus positive des « *perspectives de croissance à l'avenir* »[8]. Elle indique que « *les intentions d'accroître les investissements en machines et matériel n'ont pas beaucoup varié par rapport aux résultats de l'enquête de l'hiver, mais elles sont un peu plus prometteuses pour ce qui est du secteur manufacturier* ». L'enquête nous apprend également que « *le solde des opinions au sujet des conditions du crédit indique un léger assouplissement de ces conditions [...] pour la plupart [...] des secteurs* ».

L'emploi et le revenu auront un effet plus stimulant sur la formation des ménages

Selon Statistique Canada, en 2013, le niveau de l'emploi s'est accru de 1,3 %, ou de 223 500 postes, par rapport à 2012. Conformément au consensus auquel sont arrivés les principaux prévisionnistes canadiens, la SCHL s'attend à ce que le nombre d'emplois augmente de 1,2 % en 2014 et de 1,9 % en 2015. L'Enquête sur les perspectives des entreprises réalisée par la Banque du Canada au printemps indique que les intentions d'embauche sont meilleures qu'elles l'étaient l'hiver dernier, grâce à une amélioration générale des perspectives des entreprises.

Les gains prévus dans l'emploi devraient entraîner une progression modérée des revenus durant la période à l'étude, ce qui fournira une assise pour la formation des ménages et soutiendra le marché de l'habitation à l'échelle du pays.

Le solde migratoire continuera de favoriser le marché de l'habitation

Le Canada attirera encore un nombre élevé d'immigrants durant la période à l'étude. Le solde migratoire global s'élevait à 274 501 personnes en 2013, ce qui est supérieur à celui de 265 599 enregistré en 2012. Pour 2014, la prévision fait état d'un solde migratoire de 256 450 personnes, chiffre qui

[7]La SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage parmi les principaux prévisionnistes canadiens au sujet des hypothèses économiques.

[8]Banque du Canada, Enquête sur les perspectives des entreprises du printemps 2014.

demeure au-dessus de la moyenne pour la période allant de 2000 à 2013 (236 751 personnes). Pour 2015, on s'attend à un solde de 263 100 personnes.

Les nouveaux arrivants aident le secteur de l'habitation en contribuant largement à soutenir le marché locatif, au début, et le marché des propriétaires-occupants, plus tard. Ils ont en effet tendance à louer un logement avant de devenir propriétaires. Par conséquent, la migration continuera de stimuler la demande dans le segment des logements collectifs – y compris la demande d'appartements construits expressément pour le marché locatif et celle de copropriétés offertes en location – au cours de la période à l'étude.

Les taux hypothécaires augmenteront de façon modeste et graduelle d'ici la fin de 2015, mais ils resteront bas par rapport aux années passées

Conformément à l'avis de prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL prévoit une augmentation modeste et graduelle des taux d'intérêt au cours des derniers mois de la période visée par les prévisions, en 2015, ce qui fera monter les taux hypothécaires. Néanmoins, ceux-ci demeureront bas et continueront de soutenir le marché de l'habitation pendant la période à l'étude.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2014, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,5 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,0 et 5,5 %. En 2015, le premier devrait se situer dans une fourchette allant de 3,20 à 4,25 %, et le second, entre 5,25 et 6,0 %.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- À l'heure actuelle, le nombre de logements collectifs en construction sur certains marchés locaux demeure relativement élevé dans une perspective historique. Il s'agit habituellement d'appartements, pour la plupart en copropriété. La proportion de copropriétés sur l'ensemble des appartements en construction s'est établie à 76,8 % en moyenne depuis l'an 2000; elle est montée à 80,3 % au premier trimestre de 2014. Lorsque ces logements seront terminés, les stocks (logements achevés et non écoulés) pourront augmenter à court ou moyen terme, s'ils ne trouvent pas preneurs à leur achèvement. Si les stocks augmentaient de façon démesurée, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou en réduire la taille. Il pourrait en résulter un ralentissement plus important que prévu des mises en chantier d'habitations.
- Les Canadiens continuent de s'endetter; leur rythme d'endettement demeure toutefois stable et de beaucoup inférieur à la moyenne des années passées. Malgré tout, la dette des ménages reste relativement élevée. Ces facteurs, conjugués aux prix sans précédent relevés dans certains centres urbains, ont rendu l'économie nationale plus vulnérable à certains chocs économiques. Par exemple, si les taux hypothécaires venaient à augmenter rapidement ou si la conjoncture devait se détériorer sérieusement sur le marché du travail, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des logements et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation. Cela pourrait se produire à court terme, mais les effets ne seraient pas immédiats pour la plupart des ménages endettés parce que la majorité des prêts hypothécaires sont à modalités fixes.
- Une croissance économique plus forte que prévu aux États-Unis pourrait favoriser l'économie canadienne et se solder par une inflation plus importante que celle attendue. De novembre 2013 à mars 2014, l'Indice des prix à la consommation (IPC) désaisonnalisé de Statistique Canada s'est accru mois après mois; si cette tendance s'accélère, les taux hypothécaires pourraient être majorés plus tôt que prévu alors que les marchés financiers anticiperont les hausses du taux de financement à un jour de la banque centrale.
- Les économies de la Chine et d'autres pays émergents demeurent vulnérables au resserrement du crédit et à l'incertitude politique, ce qui pourrait peser sur la reprise économique mondiale et le système financier international et, par conséquent, nuire à la demande d'exportations canadiennes, contribuer à affaiblir notre économie nationale et éventuellement diminuer la demande de logements.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leur effet sur les mises en chantier d'habitations

Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires demeureront bas dans une perspective historique et continueront de soutenir la demande de logements.
Emploi	L'emploi a affiché un gain de 1,3 %, ou de 223 500 postes, par rapport à son niveau de 2012. Selon le consensus entre les principaux prévisionnistes canadiens, la SCHL s'attend à ce que l'emploi augmente de 1,2 % en 2014 et de 1,9 % en 2015.
Revenu	À mesure que la conjoncture économique s'améliorera au pays, le revenu devrait augmenter modestement et ainsi continuer de soutenir la demande sur le marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel.
Migration nette	En raison de son économie, le Canada devrait continuer d'attirer un niveau élevé d'immigrants. Le solde migratoire international devrait par conséquent demeurer au-dessus de sa moyenne des années antérieures et contribuer à soutenir le secteur canadien de l'habitation.
Population[10]	Selon les projections de Statistique Canada, toutes les régions, sauf le Québec, accuseront un recul de la croissance démographique dans la tranche des 25 à 34 ans d'ici la fin de la période à l'étude. D'ici 2020, le taux de croissance dans ce groupe d'âge sera quasi nul, voire négatif, dans la plupart des régions. Des pressions à la baisse s'exerceront donc sur la demande de logements collectifs. Par ailleurs, le vieillissement de la population devrait aussi avoir une incidence sur le type de logements et le mode d'occupation recherchés.
Marché de la revente	Les conditions de marché demeureront équilibrées[6] et les prix des maisons resteront en accord avec les facteurs démographiques et économiques sous-jacents. La croissance du prix MLS® moyen devrait par conséquent augmenter de 3,5 % en 2014 et de 1,6 % en 2015.
Stocks de logements neufs achevés et non écoulés	Depuis le premier trimestre de 2013, les stocks – mesurés en nombre de logements nouvellement achevés et non écoulés par habitant – sont demeurés stables à un niveau se rapprochant de la moyenne des années antérieures.

[10] Les prévisions démographiques sont fondées sur le scénario de croissance démographique moyenne de Statistique Canada.

Colombie-Britannique

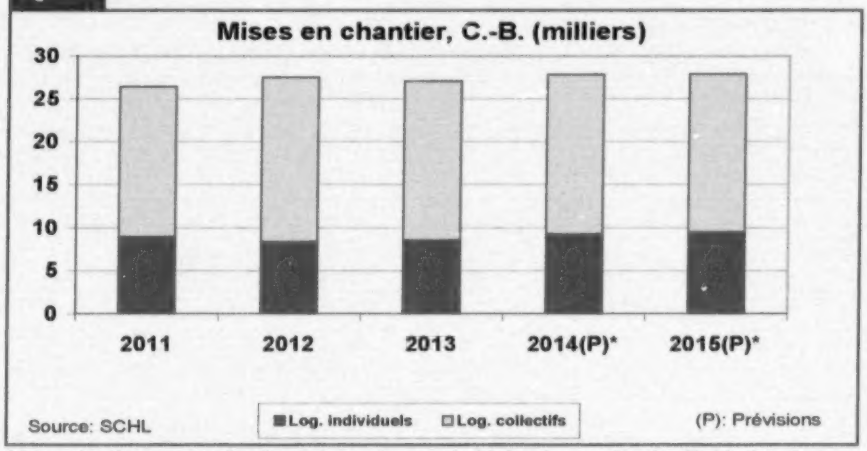
Aperçu

Selon les prévisions, l'économie de la Colombie-Britannique connaîtra en 2014 et en 2015 une expansion un peu plus rapide qu'en 2013. Elle sera stimulée par les investissements des entreprises et par une hausse des exportations, attribuable à une demande accrue des États-Unis pour les produits de la province. De plus, les gains réalisés sur le marché du travail et le maintien de la croissance démographique soutiendront la demande de biens et services par les consommateurs. Le produit intérieur brut (PIB) devrait croître de 2,3 % en 2014 et de 2,8 % en 2015, après avoir augmenté de 1,8 % (chiffre estimatif) en 2013.

La croissance de l'emploi devrait développer la demande de logements cette année et l'an prochain. Au premier trimestre, la progression de l'emploi était généralisée dans le secteur des services, mais elle a été faible dans celui de la production de biens. Selon les prévisions, l'emploi devrait augmenter de 1,5 % cette année et de 2,3 % l'an prochain. La croissance modeste de la population active fera en sorte que le taux de chômage restera relativement bas : celui-ci devrait passer de 6,6 % en 2013 à 6,2 % en 2014 et à 6,1 % en 2015.

La croissance démographique, qui se chiffre à 1,0 % en moyenne par année, devrait contribuer à l'augmentation des ventes et des prix dans le secteur de l'habitation et à la réduction du taux d'inoccupation sur le marché locatif. La migration internationale nette, qui s'est traduite par l'ajout de 40 451 personnes dans la province en 2013, devrait se stabiliser à peu près à ce niveau. Vancouver sera le lieu de destination de la majorité des étrangers qui s'installent en Colombie-Britannique; l'agglomération affichera donc une croissance démographique supérieure à celle du reste de la province. La robustesse du marché du travail devrait attirer des migrants en provenance d'autres provinces, si bien que le bilan migratoire total est estimé à 41 500 pour 2014 et à 41 300 pour 2015.

Figure 1



* Les estimations ponctuelles situent le nombre provincial de mises en chantier d'habitations à 27 800 en 2014 et à 27 900 en 2015. Selon les fourchettes de prévisions établies pour tenir compte de l'incertitude économique, ce nombre pourrait se fixer entre 26 500 et 29 100 en 2014 et entre 24 700 et 31 100 en 2015.

L'amélioration des facteurs fondamentaux soutiendra la demande d'habitations, mais le total des logements mis en chantier demeurera relativement stable. En effet, l'offre est abondante sur le marché de la revente et les stocks sont bien garnis sur le marché du neuf. Les mises en chantier d'habitations devraient par conséquent se chiffrer à 27 800 cette année et à 27 900 l'an prochain.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les prévisions indiquent que les constructeurs couleront les fondations de 9 200 maisons individuelles en 2014 et de 9 500 en 2015. Si l'on se fie aux résultats des années passées, les maisons individuelles sont les habitations les plus populaires dans la plupart des régions, exception faite de Vancouver et Victoria. À mesure que l'économie prendra de la vigueur et que l'emploi augmentera, la demande se déplacera quelque peu vers les maisons individuelles neuves.

Mises en chantier, logements collectifs : Dans le segment des collectifs, le nombre de logements mis en chantier devrait s'établir à 18 600 en 2014, puis descendre à 18 400 en 2015. Dans le cas des appartements en copropriété, des maisons en rangée et des jumelés, le nombre d'unités mises en chantier devrait régresser légèrement. En effet, l'importance du total des logements collectifs en construction et des logements achevés et non écoulés ainsi que l'abondance de l'offre sur le marché de la revente devraient permettre de combler dans les mois à venir une partie de la demande de logements situés dans des ensembles résidentiels de forte densité.

Reventes : Les marchés de la revente devraient demeurer équilibrés. Le nombre des ventes de logements existants, mesuré par le Multiple Listing Service® (MLS®), devrait monter à 76 200 en 2014 et à 77 300 en 2015.

Prix : Le prix MLS® moyen devrait atteindre 550 400 $ en 2014, en raison d'une hausse, au premier trimestre de 2014, de la proportion des propriétés haut de gamme vendues et des transactions conclues dans l'agglomération de Vancouver. Durant le reste de l'année, la croissance des prix devrait ralentir, car on ne s'attend pas à ce que la proportion se maintienne à ces niveaux. Le prix MLS® moyen devrait atteindre 552 300 $ en 2015.

Alberta

Aperçu

L'Alberta devrait voir son PIB réel croître de 3,3 % en 2014 et de 3,0 % en 2015 et ainsi enregistrer les plus forts taux de croissance économique parmi les provinces canadiennes. L'exploitation des sables bitumineux continuera d'être le principal moteur de l'expansion de l'économie durant la période à l'étude. La hausse des intentions d'investissement dans les infrastructures de transport, les écoles et les établissements de santé fera augmenter l'activité dans le secteur de la construction. Les dépenses consacrées à la reconstruction des infrastructures endommagées par les inondations de 2013 sont un autre facteur qui continuera de stimuler l'économie, surtout en 2014.

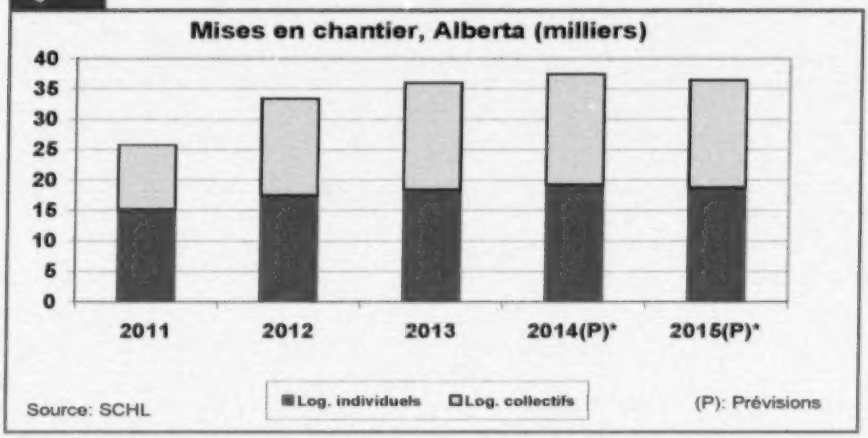
L'activité économique fera progresser l'emploi de 2,5 % en 2014 et de 2,2 % en 2015, ce qui maintiendra le taux de chômage en Alberta à un niveau relativement bas par comparaison à la moyenne nationale, c'est-à-dire à 4,5 % cette année et à 4,4 % l'an prochain, selon les prévisions. La conjoncture serrée du marché du travail continuera d'attirer des migrants en Alberta et favorisera l'augmentation de la population active.

En 2013, l'afflux record de migrants en Alberta a contribué à faire grimper la population de 3,4 %; par comparaison, la croissance démographique au Canada a été de 1,2 %, selon Statistique Canada. La migration demeurera forte en Alberta en regard du passé, mais elle devrait ralentir en raison de l'amélioration de l'activité économique dans d'autres provinces. La demande continuera néanmoins d'être soutenue par les gains migratoires attendus en 2014 et 2015, qui devraient se chiffrer respectivement à 72 000 et à 63 000.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Grâce à la migration record en 2013, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait monter à 19 200 en 2014, avant de descendre à 18 800 en 2015. Le repli des nouvelles inscriptions sur le marché de la revente en 2014 incitera certains acheteurs à chercher à répondre à leurs besoins en matière de logement sur le marché du neuf. En 2015, la baisse du solde migratoire, conjuguée à la concurrence accrue livrée par le marché de la revente et à la hausse des stocks de logements neufs, modérera la construction de maisons individuelles.

Figure 2



* Les estimations ponctuelles situent le nombre provincial de mises en chantier d'habitations à 34 700 en 2014 et à 36 400 en 2015. Selon les fourchettes de prévisions établies pour tenir compte de l'incertitude économique, ce nombre pourrait se fixer entre 35 500 et 39 300 en 2014 et entre 32 000 et 40 800 en 2015.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de logements collectifs montera à 18 200 en 2014 – ce sera sa quatrième hausse annuelle d'affilée – puis descendra à 17 600 en 2015. Le niveau faible et à la baisse des stocks d'appartements à Calgary stimule la construction, ce qui viendra plus qu'annuler la baisse des mises en chantier de logements collectifs attendue à Edmonton. En 2015, la construction diminuera dans ce segment, sous l'effet de l'augmentation des nouvelles inscriptions sur le marché de la revente et de l'offre sur le marché du neuf.

Reventes : Selon les prévisions, le nombre de ventes MLS® montera à 68 500 en 2014 et à 70 000 en 2015. L'expansion de l'économie et le niveau élevé de la migration passée et prévue vers l'Alberta continueront de favoriser le marché de la revente, tout comme l'augmentation de l'emploi. La hausse des prix des logements, qui a entraîné des gains d'avoir propre foncier, contribuera à soutenir l'activité chez les acheteurs de logements d'un cran supérieur, mais elle aura une incidence négative sur certains accédants. Les ventes MLS® devraient progresser en 2015, mais à un rythme moindre qu'en 2014.

Prix : Le prix MLS® moyen de revente montera à 396 000 $ en 2014 et à 406 100 $ en 2015, selon les prévisions. Le bas niveau des inscriptions par rapport à la demande raccourcit le temps nécessaire à la vente des logements et exerce des pressions à la hausse sur les prix. Les nouvelles inscriptions devraient s'accroître au deuxième semestre de 2014 et en 2015, car le renchérissement des logements donnera envie aux propriétaires de vendre leur logement pour profiter de leurs gains d'avoir propre.

Saskatchewan

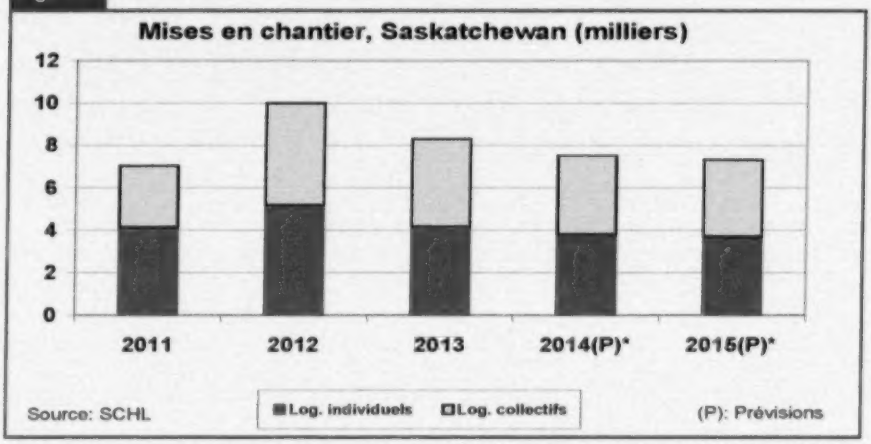
Aperçu

L'économie de la Saskatchewan continuera de prendre de l'expansion au cours des deux prochaines années; son PIB réel augmentera de 2,3 % en 2014 et de 2,5 % en 2015, selon les prévisions. Étant donné la croissance de l'économie, de la population et des salaires, les dépenses de consommation devraient soutenir l'expansion économique, tout comme les exportations internationales, qui devraient s'accélérer en 2015 grâce à l'activité économique accrue aux États-Unis. Par contre, on s'attend à une baisse des dépenses d'investissement en 2014, les intentions d'investir ayant diminué dans les secteurs des services publics et des mines. En outre, le prix de la potasse a continué de se replier, ce qui crée de l'incertitude dans ce secteur important pour la Saskatchewan.

Après avoir réalisé un important gain de 3,4 % en 2013, l'emploi en Saskatchewan devrait croître plus lentement en 2014 et 2015, c'est-à-dire de 1,7 % et de 1,8 %, respectivement. Malgré ce ralentissement cette année, la croissance de l'emploi en Saskatchewan restera supérieure à la moyenne nationale. Comme la population active augmentera davantage que l'emploi, le taux de chômage de la Saskatchewan devrait progresser cette année, mais il restera relativement faible par rapport à la moyenne nationale. On s'attend à ce que le taux de chômage dans la province, qui était de 4,0 % en 2013, monte à 4,5 % en 2014 puis descende à 4,4 % en 2015.

Selon les prévisions, le solde migratoire de la Saskatchewan se repliera, pour se chiffrer à 12 500 en 2014 et à 10 800 en 2015. La migration interprovinciale ralentira cette année et l'an prochain à mesure que la conjoncture économique s'améliorera dans d'autres provinces. La migration internationale devrait elle aussi se modérer, car l'afflux de résidents non permanents continue de diminuer. Malgré tout, le niveau global de la migration nette contribuera à soutenir la demande de logements.

Figure 3



* Les estimations ponctuelles situent le nombre provincial de mises en chantier d'habitations à 7 500 en 2014 et à 7 300 en 2015. Selon les fourchettes de prévisions établies pour tenir compte de l'incertitude économique, ce nombre pourrait se fixer entre 7 200 et 7 800 en 2014 et entre 6 400 et 8 200 en 2015.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après avoir régressé de 19 % et s'être établi à 4 184 en 2013, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait descendre à 3 800 en 2014 et à 3 700 en 2015. La hausse des stocks et le ralentissement de la migration nette modéreront la demande de logements neufs, ce qui incitera certains constructeurs à réduire leur production. Malgré cette baisse, les mises en chantier de maisons individuelles en 2014 et 2015 resteront près de la moyenne sur cinq ans en Saskatchewan.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir diminué de 14 % et s'être fixé à 4 106 en 2013, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait descendre à 3 700 en 2014 et à 3 600 en 2015. Il y aura concurrence entre le marché du neuf, où les stocks s'accumulent et où les unités en construction étaient en forte hausse à la fin de 2013, et le marché de la revente, où l'offre est abondante. Cette conjoncture encouragera certains constructeurs à retarder l'ouverture de nouveaux chantiers ou à en ralentir le rythme.

Reventes : Grâce à la croissance continue de l'emploi et à l'augmentation de la population, les ventes MLS® en Saskatchewan afficheront une légère hausse qui portera leur nombre à 13 600 en 2014, puis à 13 800 en 2015, selon les prévisions. Un nombre élevé d'inscriptions courantes sur le marché de la revente viendra accroître le choix dont disposent les acheteurs éventuels qui cherchent une solution de rechange au marché du neuf.

Prix : Après avoir augmenté de 4,8 % et atteint 288 698 $ en 2013, le prix MLS® moyen en Saskatchewan devrait monter à 297 100 $ en 2014 et à 303 000 $ en 2015. On prévoit que le marché sera équilibré durant la période à l'étude, ce qui favorisera la croissance des prix. Cependant, le niveau élevé des inscriptions courantes fera en sorte que les prix augmenteront plus lentement qu'au cours des dernières années.

Manitoba

Aperçu

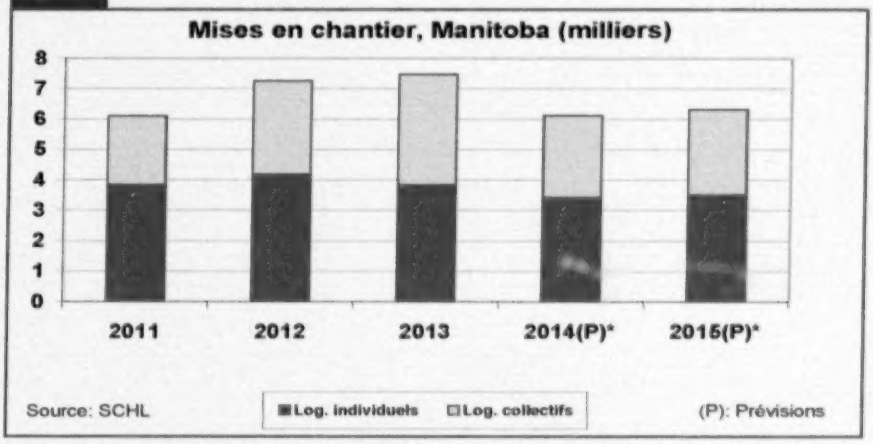
Au Manitoba, le PIB réel devrait augmenter de 2,1 % en 2014 et de 2,4 % en 2015, un taux près de la moyenne nationale. La forte croissance des exportations de produits, machines et matériel agricoles favorisera l'expansion économique du Manitoba. On s'attend à une baisse en 2014 dans d'autres secteurs, par exemple dans les dépenses en immobilisations.

D'après la dernière enquête menée par Statistique Canada sur les intentions d'investissement, il y aura un recul des dépenses dans le secteur de la finance et des assurances. Dans le secteur de la consommation, la hausse des salaires devrait aider à faire croître les dépenses en biens et services et favoriser l'expansion économique cette année et l'an prochain.

La conjoncture du marché du travail manitobain se traduira vraisemblablement par des gains dans l'emploi de 0,9 % en 2014 et de 1,2 % en 2015 – nettement inférieurs à la moyenne nationale. Autrement dit, un nombre net approximatif de 5 400 emplois seront créés cette année et de 7 600 en 2015. La croissance de l'emploi a été relativement faible au Manitoba; en 2014, ce sera la quatrième année de suite où les gains à ce chapitre seront inférieurs à 1 %. Vu le rythme modéré de la création d'emplois, le taux de chômage moyen devrait s'établir à 5,5 % en 2014 et à 5,4 % en 2015.

Après s'être chiffré à 8 576 en 2013, le solde migratoire du Manitoba devrait descendre à 8 400 cette année et à 8 300 l'an prochain. Le programme Candidats du Manitoba continuera d'attirer des migrants internationaux dans la province, mais la migration globale sera limitée par le taux relativement plus élevé de la croissance économique dans d'autres provinces, qui lui feront concurrence durant la période à l'étude.

Figure 4



* Les estimations ponctuelles situent le nombre provincial de mises en chantier d'habitations à 6 100 en 2014 et à 6 300 en 2015. Selon les fourchettes de prévisions établies pour tenir compte de l'incertitude économique, ce nombre pourrait se fixer entre 5 800 et 6 400 en 2014 et entre 5 500 et 7 100 en 2015.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Au Manitoba, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait descendre à 3 400 en 2014, avant d'afficher une légère hausse et d'atteindre 3 500 en 2015. Le marché du neuf subit une concurrence accrue de la part du marché de la revente, où les inscriptions augmentent. En 2015, l'accélération de la croissance de l'emploi se traduira par une légère hausse de la production de maisons individuelles.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir enregistré quatre hausses annuelles considérables, les mises en chantier de logements collectifs diminueront en 2014 puis s'accroîtront légèrement en 2015, pour se chiffrer respectivement à 2 700 et à 2 800. Les niveaux élevés de production atteints récemment ont fait monter les stocks et les taux d'inoccupation, ce qui entraîne un ralentissement des mises en chantier. Même si leur nombre diminuera en regard de 2013, les mises en chantier de logements collectifs continueront de dépasser la moyenne sur cinq ans, grâce à la croissance démographique chez les jeunes ménages et les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison.

Reventes : Tandis que les mises en chantier d'habitations ralentiront, les acheteurs se tourneront vers le marché de la revente pour combler leurs besoins en matière de logement. On peut s'attendre à une légère hausse des ventes, dont le nombre devrait se situer à 13 900 en 2014 et à 14 100 en 2015. Ces hausses cadrent avec les prévisions relatives à la croissance des ménages, puisque la migration nette ralentira mais restera positive et favorable à la demande de logements.

Prix : Le prix MLS® moyen des logements au Manitoba devrait augmenter durant la période visée par les prévisions. De 260 849 $ en 2013, il passera à 266 600 $ en 2014 et à 273 800 $ en 2015. L'offre sera plus élevée que la demande ce qui se soldera par de légères pressions à la hausse sur les prix.

Ontario

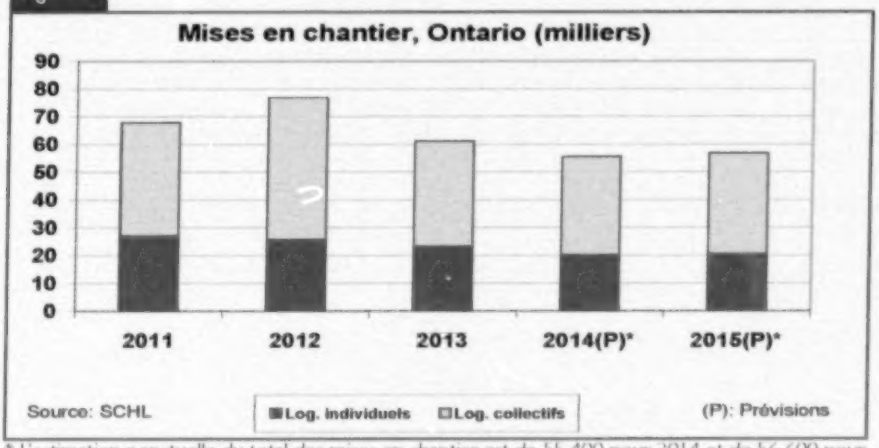
Aperçu

Selon les prévisions, la croissance économique de l'Ontario s'accélérera cette année et l'an prochain et égalera la moyenne nationale. Le PIB réel devrait augmenter de 2,3 % en 2014 et de 2,6 % en 2015. Le secteur commercial et les exportations seront les moteurs de l'économie ontarienne. L'amélioration de l'économie mondiale, qui tiendra surtout à la croissance aux États-Unis, conjuguée au niveau relativement bas du dollar canadien, contribuera à l'augmentation du flux des échanges commerciaux, ce qui favorisera la confiance des entreprises et les dépenses d'investissement en Ontario. En fait, selon l'Enquête sur les perspectives des entreprises de la Banque du Canada et l'enquête de Statistique Canada sur les perspectives des investissements privés et publics, les fabricants en Ontario accroîtront leurs dépenses d'investissement cette année, sans doute en raison de l'amélioration des perspectives économiques mondiales.

L'emploi à temps plein a repris de la vigueur ces derniers mois, signe que la confiance des entreprises s'améliore graduellement. Les secteurs de l'économie ontarienne qui sont les mieux placés pour soutenir la croissance des entreprises et des dépenses de consommation aux États-Unis devraient enregistrer une plus forte création d'emplois. Il s'agit notamment des secteurs des technologies de l'information, de la fabrication de machines, de l'automobile et des matériaux de construction. L'amélioration de l'économie stimulera aussi le rythme de la création d'emplois en Ontario, qui devrait se chiffrer à 1,0 % en 2014 et à 2,0 % en 2015. Selon les prévisions, le taux de chômage dans la province descendra à 6,6 % d'ici 2015 et touchera ainsi son niveau le plus bas en 10 ans.

On prévoit une diminution des flux d'émigration de l'Ontario vers d'autres provinces, à mesure que la croissance économique se rééquilibrera entre les provinces. De plus, la part d'immigrants internationaux choisissant l'Ontario augmentera durant la période à l'étude; elle correspondra davantage à la proportion de la population canadienne vivant en Ontario. Le solde migratoire de l'Ontario passera de 76 258 en 2013 à 93 900 en 2015.

Figure 5



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 55 400 pour 2014 et de 56 600 pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 52 800 et 58 000 pour 2014, et entre 50 000 et 63 200 pour 2015.

Les mises en chantier d'habitations en Ontario se stabiliseront d'ici 2015. Après avoir diminué de plus de 20 % en 2013, leur nombre atteindra 55 400 cette année et 56 660 l'an prochain. Les effets persistants du repli de la migration vers l'Ontario ces dernières années, le choix accru de logements moins chers sur le marché de la revente et le nombre élevé d'appartements en construction sont des facteurs qui limiteront la hausse de la construction résidentielle durant la période à l'étude.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Selon les prévisions, 20 000 maisons individuelles seront commencées en 2014 et 20 450 autres en 2014. L'amélioration de la croissance du revenu et les faibles stocks de maisons individuelles soutiendront le segment des maisons individuelles, mais d'autres facteurs restreindront la hausse de la production de ce type de logement, dont l'augmentation des charges de remboursement hypothécaire causée par la croissance des prix, le nombre réduit de terrains disponibles pour la construction résidentielle, et le nombre accru de ménages non familiaux de petite taille ayant besoin d'un logement moins grand.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir chuté de plus de 26 % en 2013, le nombre de mises en chantier de logements collectifs descendra à 35 400 cette année, avant de se stabiliser à 36 200 l'an prochain. En 2012, la construction d'appartements a dépassé d'environ 15 % le niveau dicté par la demande liée à la conjoncture démographique, ce qui a fait grossir les stocks. Les constructeurs ont réagi en mettant moins de projets en marché et en vente. Néanmoins, la demande de copropriétés en 2014 et 2015 continuera d'être soutenue par les accédants à la propriété – catégorie d'acheteurs sensibles aux prix et pour qui les maisons individuelles sont trop chères – et par les ménages de 55 à 64 ans n'ayant plus d'enfants à la maison, acheteurs à la recherche d'un logement plus petit et qui sont de plus en plus nombreux sur le marché.

Reventes : Le marché de la revente marquera des points par rapport au marché du neuf. Les ventes de logements existants se chiffreront à 193 500 cette année et à 201 700 l'an prochain. Le nombre accru d'achèvements et les prix avantageux grâce à la hausse de l'offre de logements existants, élargiront les choix offerts aux acheteurs potentiels.

Prix : En Ontario, le prix MLS® moyen des habitations s'élèvera à 419 800 $ en 2014 et à 428 500 $ en 2015. Durant les deux prochaines années, ce sera normal de voir les prix croître plus lentement, puisque le marché de l'habitation sera plus équilibré. Le marché ontarien de la revente étant équilibré, les prix devraient augmenter au même rythme que l'inflation globale.

Québec

Aperçu

Au Québec, la croissance modérée de l'économie et de l'emploi entravera la demande de logements sur les marchés du neuf et de la revente au cours des deux prochaines années. De plus, l'offre relativement élevée de logements existants et neufs limitera les mises en chantier d'habitations. Les niveaux prévus de la demande et de l'offre se traduiront par une légère hausse des prix dans la plupart des marchés.

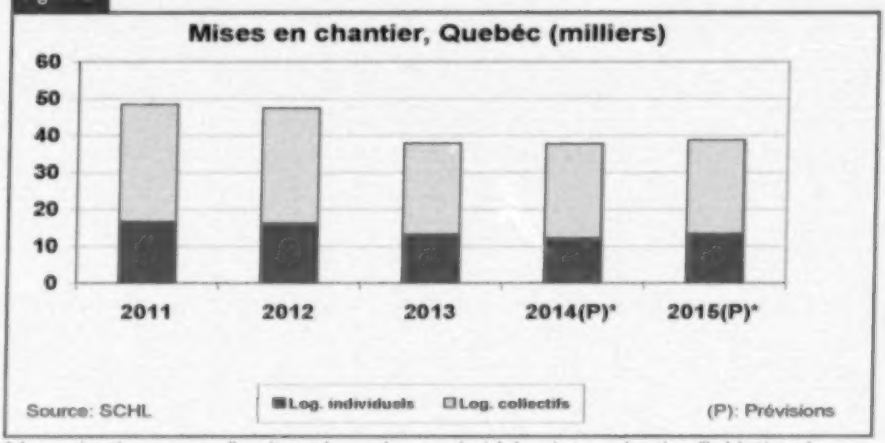
Au cours des deux prochaines années, la croissance économique sera tributaire des dépenses de consommation et de la reprise des investissements du secteur privé. Les dépenses publiques resteront contraintes par les objectifs d'équilibre budgétaire, tandis que le bilan des exportations se redressera quelque peu grâce au raffermissement de la demande aux États-Unis. Ainsi, le PIB devrait augmenter de 1,7 % cette année et de 2,0 % l'an prochain, selon les prévisions. C'est surtout en 2015 que l'effet de ce facteur se fera sentir sur le marché du travail. Dans l'ensemble, la croissance de l'emploi sera de 0,9 % en 2014 et de 1,6 % en 2015.

Du côté des facteurs démographiques, le solde migratoire devrait se chiffrer à 40 000 en 2014 et à 44 000 en 2015. Pendant cette période, un ralentissement de la formation de jeunes ménages modérera l'accession à la propriété, tandis que, sous l'effet du vieillissement de la population, des ménages plus âgés seront encore incités à passer à un logement plus petit.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La croissance modérée de l'emploi, la détente continue du marché de la revente et la tendance favorisant la vie en appartement auront une incidence sur la demande de maisons individuelles neuves. Les mises en chantier dans ce segment diminueront et se chiffreront à 12 100 en 2014 et à 13 300 en 2015.

Figure 6



* Les estimations ponctuelles situent le nombre provincial de mises en chantier d'habitations à 37 600 en 2014 et à 38 700 en 2015. Selon les fourchettes de prévisions établies pour tenir compte de l'incertitude économique, ce nombre pourrait se fixer entre 35 900 et 39 300 en 2014 et entre 34 200 et 43 200 en 2015.

Mises en chantier, logements collectifs : Après être redescendues l'an dernier à un niveau correspondant davantage aux tendances démographiques, les mises en chantier de logements collectifs seront environ au même niveau en 2014 et 2015. Ce segment continuera d'être avantagé par ses prix inférieurs à ceux des maisons individuelles neuves. Sa croissance sera entravée par l'offre relativement élevée de logements neufs et existants. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs s'établira à 25 500 en 2014 et à 25 400 en 2015.

Reventes : Les ventes de logements existants enregistrées par Centris®[19] devraient rester stables cette année, vu la croissance modérée de l'emploi. Après avoir diminué lors des deux derniers trimestres, le nombre de reventes se remettra à progresser et atteindra 71 600 cette année. Les conditions d'achat seront un peu moins intéressantes, à cause des taux d'intérêt qui s'annoncent légèrement plus élevés. Néanmoins, 73 700 reventes Centris® devraient être conclues l'an prochain, car le raffermissement du marché de l'emploi stimulera la demande.

Prix : En raison d'une contraction de la demande et du niveau accru de l'offre, les prix des propriétés existantes connaîtront une très faible progression durant la période à l'étude. Le retour graduel à un marché plus équilibré maintiendra le taux de croissance des prix entre 1 et 2 % cette année et l'an prochain. Le prix Centris® moyen s'établira donc à 266 300 $ en 2014 et à 270 200 $ en 2015.

[19] Le système Centris® regroupe tous les logements inscrits par les agents immobiliers du Québec.

Nouveau-Brunswick

Aperçu

Le Nouveau-Brunswick devrait continuer de présenter la plus faible croissance économique de l'Atlantique durant la période prévisionnelle. Après avoir fléchi d'environ 0,2 % en 2013, la croissance atteindra 0,5 % en 2014 et 0,8 % en 2015. Les défis économiques auxquels le Nouveau-Brunswick fait actuellement face découlent en partie de la réduction des dépenses en immobilisations et de la léthargie du secteur des ressources naturelles, qui est l'un des principaux moteurs de l'expansion économique de la province.

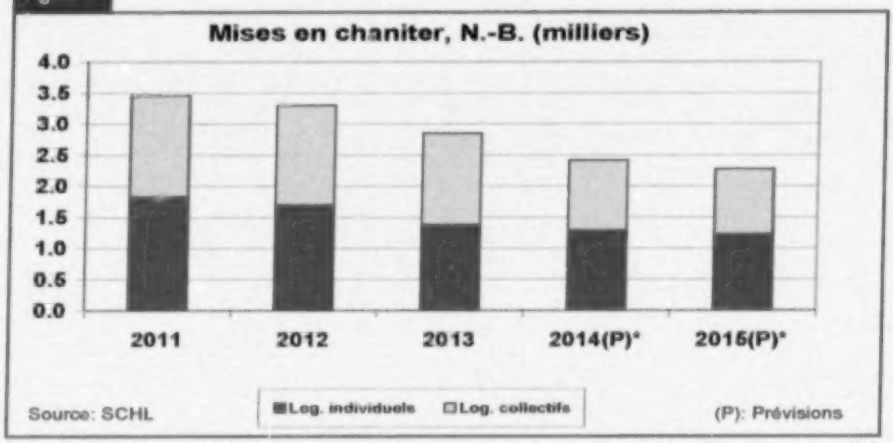
Le marché du travail du Nouveau-Brunswick demeurera lent en 2014 : la croissance de l'emploi devrait se situer à 0,3 % cette année, après avoir diminué de 0,1 % en 2013. On s'attend à ce qu'elle gagne 0,8 % en 2015, lorsque l'expansion économique commencera à s'améliorer. Étant donné que l'emploi progresse plus rapidement que la population active, le taux de chômage reculera à 10,3 % en 2014 et à 10,1 % en 2015.

Les perspectives d'expansion de l'économie provinciale restent également assombries par l'absence de la croissance démographique et la prévision d'un solde migratoire négatif. D'après les projections, la migration internationale se chiffrera à 800 personnes en 2014 et à 1 000 personnes en 2015. Le solde migratoire interprovincial négatif continuera d'annuler les gains réalisés au chapitre de l'immigration cette année et l'an prochain. De ce fait, la migration nette demeurera négative au cours de la période visée par les prévisions.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'émigration croissante vers d'autres régions du Canada observée dans les grands centres de la province en raison de l'affaiblissement des perspectives d'emploi continuera de peser sur la demande de logements neufs au cours de l'horizon prévisionnel. En conséquence, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait descendre de plus de 6 % pour se fixer à 1 285 en 2014 et à 1 225 l'an prochain.

Figure 7



* Les estimations ponctuelles situent le nombre provincial de mises en chantier d'habitations à 2 410 en 2014 et à 2 270 en 2015. Selon les fourchettes de prévisions établies pour tenir compte de l'incertitude économique, ce nombre pourrait se fixer entre 2 285 et 2 530 en 2014 et entre 1 990 et 2 550 en 2015.

Mises en chantier, logements collectifs : L'activité vigoureuse concentrée sur le marché locatif depuis le début de 2010, en particulier à Moncton et à Fredericton, a fait croître l'offre. On s'attend toutefois à une diminution de la demande de logements locatifs au cours de la période à l'étude à cause de la persistance d'un solde migratoire négatif. Cette situation poussera à la hausse les taux d'inoccupation et fera ralentir la construction d'appartements durant la période prévisionnelle. Selon les projections, le nombre de mises en chantier de logements collectifs descendra à 1 125 en 2014, puis à 1 045 en 2015.

Reventes : Le rythme de l'activité sur le marché de l'existant a continué de ralentir en 2013, par suite d'un faible repli des ventes. Bien que le niveau des inscriptions ait un peu diminué, il est demeuré élevé, d'où le marché favorable aux acheteurs. Comme on ne s'attend qu'à une légère progression de l'emploi pendant la période à l'étude et que la province devrait continuer d'enregistrer un solde migratoire négatif, la demande de logements existants devrait fléchir. Selon les prévisions, le nombre de ventes MLS® descendra à 6 100 cette année, puis à 5 900 en 2015.

Prix : À cause du recul de la demande, l'offre d'habitations à vendre dans les grands centres urbains du Nouveau-Brunswick devrait rester à des niveaux exceptionnellement élevés en 2014 et en 2015, ce qui continuera à se répercuter sur la progression des prix. Le prix MLS® moyen devrait demeurer relativement stable en 2014, à 162 500 $, puis accuser une légère baisse en 2015, pour s'établir à 162 000 $.

Nouvelle-Écosse

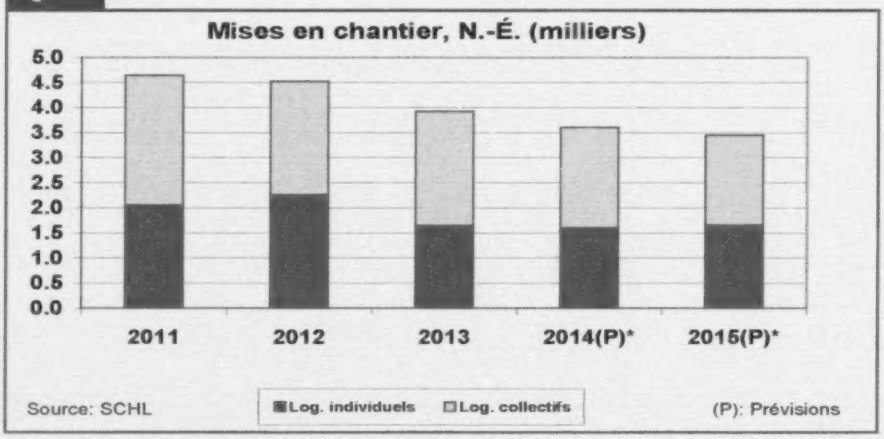
Aperçu

Selon les prévisions, la Nouvelle-Écosse connaîtra une expansion économique de 0,9 % en 2014 et de 1,5 % en 2015. Ces taux de croissance sont nettement supérieurs à la progression estimative de 0,4 % constatée en 2013. La conjoncture économique devrait s'améliorer cette année et l'an prochain, à mesure que le secteur des exportations continue de profiter de la dépréciation du dollar canadien et de la reprise de l'économie aux États-Unis. Les travaux d'aménagement du site et les études techniques préliminaires menés au chantier naval de Halifax se poursuivront en 2014 et seront suivis par la construction navale comme telle à partir de 2015, d'où de meilleures perspectives économiques. En outre, l'augmentation constante de la production de gaz naturel devrait favoriser l'amélioration des perspectives économiques en 2014 et en 2015.

La conjoncture du marché du travail de la Nouvelle-Écosse s'est affaiblie en 2013, du fait que la population active et l'emploi ont enregistré un léger repli. L'emploi n'augmentera que de 0,2 % en 2014, mais il affichera une hausse de 0,8 % en 2015 grâce à la hausse escomptée des investissements du secteur privé. Comme le nombre de postes s'accroîtra moins rapidement que la population active en 2014, le taux de chômage montera à 9,3 %. Il se situera à 9,2 % en 2015, lorsque la situation s'inversera et que le nombre de postes progressera plus rapidement que la population active.

En 2013, la migration interprovinciale était négative, comme 4 025 personnes ont quitté la province pour aller vivre ailleurs au pays. Selon les prévisions, elle restera négative en 2014 et en 2015 avec un solde de 2 700 personnes cette année et de 1 200 l'an prochain. La migration internationale, ou l'immigration, a fait grossir la population de la province de près de 1 200 personnes en 2013. On s'attend à ce que ce nombre reste à peu près stable en 2014 – il se chiffrera à 1 200 – pour ensuite monter à 1 800 en 2015. Ainsi, le solde migratoire demeurera négatif et s'établira à 1 500 personnes en 2014, mais deviendra positif en 2015 par suite d'un gain net de 600 personnes.

Figure 8



* Les estimations ponctuelles situent le nombre provincial de mises en chantier d'habitations à 3 600 en 2014 et à 3 450 en 2015. Selon les fourchettes de prévisions établies pour tenir compte de l'incertitude économique, ce nombre pourrait se fixer entre 3 420 et 3 780 en 2014 et entre 3 030 et 3 870 en 2015.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En Nouvelle-Écosse, les prévisions pour le marché de l'habitation en 2014 continueront d'être minées par la migration nette négative. En 2015, le solde migratoire deviendra positif grâce à une amélioration des perspectives de la croissance de l'économie et de l'emploi. Le groupe des ménages vieillissants qui souhaitent quitter leur maison individuelle pour emménager dans un appartement locatif freinera l'essor qu'aurait pu connaître la construction résidentielle. Ainsi, les mises en chantier de maisons individuelles subiront une faible baisse en 2014, puis elles connaîtront une légère reprise en 2015, pour se situer à 1 600 et à 1 650, respectivement.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2013, la construction de logements collectifs en Nouvelle-Écosse a continué d'afficher des résultats supérieurs à la moyenne sur dix ans. En 2014 et 2015, l'intensification de l'activité dans la catégorie des appartements à Halifax viendra soutenir la construction résidentielle à l'échelle provinciale. La demande d'appartements sera alimentée par la population vieillissante, dont la proportion devrait croître pendant encore plusieurs années, de même que par l'évolution de ses besoins. Le nombre de mises en chantier d'appartements devrait atteindre 1 400 en 2014, puis descendre à 1 200 en 2015. On prévoit que les jumelés et les maisons en rangée resteront un choix populaire au cours de la période à l'étude et qu'il s'en commencera 600 en 2014 et en 2015.

Reventes : Après une réduction substantielle des ventes en 2013 et un accroissement de l'offre, on estime que les ventes MLS® en Nouvelle-Écosse demeureront faibles en 2014, pour se chiffrer à 9 000. En 2015, l'amélioration modeste de la croissance de l'économie et de l'emploi stimulera l'activité sur le marché de la revente et fera monter de 4 % le nombre de transactions, qui s'établira à 9 350.

Prix : La diminution de l'activité sur le marché de la revente en 2013 a fait baisser de près de 2 % le prix moyen des logements existants. Ce prix ne devrait guère bouger à l'échelle provinciale en 2014 et s'établir à 217 500 $. Il devrait cependant augmenter un peu l'an prochain, à 219 000 $, puisque l'offre commencera à diminuer.

Île-du-Prince-Édouard

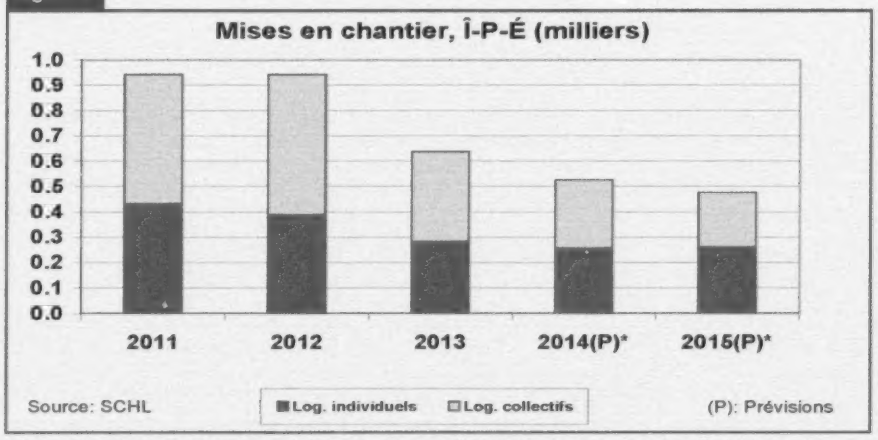
Aperçu

Selon les estimations, l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard a crû de 1,0 % en 2013. D'après les prévisions, l'économie provinciale progressera de 0,7 % en 2014 et de 0,9 % en 2015. Les perspectives positives de l'économie américaine et le fléchissement du dollar canadien favoriseront, à leur tour, le tourisme et le secteur manufacturier, lequel englobe l'industrie aérospatiale, les biosciences et la transformation des fruits de mer.

L'emploi devrait progresser de 0,6 % en 2014 et en 2015, après s'être accru considérablement en 2013, soit de 1,9 %. On prévoit que la croissance de la population active restera inférieure à celle de l'emploi tant en 2014 qu'en 2015, ce qui fera baisser le taux de chômage à 11,2 % cette année et à 11,0 % l'an prochain.

Les possibilités d'expansion économique de la province seront minées par le ralentissement de la croissance démographique, vu que l'immigration internationale est descendue à un niveau qui ne s'était pas vu depuis 2007. Il faut s'attendre à ce que le solde migratoire demeure positif et à un niveau semblable à celui enregistré en 2013, soit de 100 personnes. En 2015, il est prévu que le solde migratoire augmentera et s'établira à 500 personnes, car le gain de 900 immigrants enregistré chaque année sera contrebalancé par une baisse moins marquée de l'émigration interprovinciale, laquelle passera de 800 personnes en 2014 à 400 personnes en 2015.

Figure 9



* Les estimations ponctuelles situent le nombre provincial de mises en chantier d'habitations à 525 en 2014 et à 475 en 2015. Selon les fourchettes de prévisions établies pour tenir compte de l'incertitude économique, ce nombre pourrait se fixer entre 500 et 550 en 2014 et entre 415 et 535 en 2015.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : À l'Île-du-Prince-Édouard, il faut s'attendre à ce que la demande de maisons individuelles continue de se contracter en 2014. Elle devrait ensuite se stabiliser en 2015, puisque le solde migratoire, qui deviendra positif d'ici là, aidera à compenser les perspectives d'emploi faibles mais constantes. Par conséquent, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait descendre à 255 cette année, puis demeurer relativement stable en 2015, pour se fixer à 260. La majeure partie de l'activité sur le marché du neuf sera concentrée à Charlottetown et sa périphérie, où les perspectives d'emploi demeurent stables par rapport aux autres régions de la province.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs, qui a beaucoup ralenti en 2013, devrait encore fléchir durant la période visée par les prévisions, car le marché continue de résorber l'accroissement récent du stock de logements neufs. Les mises en chantier de logements collectifs descendront à 270 en 2014, puis à 215 en 2015. En raison de l'abondance de l'offre, il faut s'attendre à ce que le taux d'inoccupation continue d'augmenter au cours de ces deux années.

Reventes : Le repli persistant de la migration nette, entraîné par la prévision d'un solde migratoire interprovincial négatif et celle d'une progression modérée de l'emploi, fera ralentir les ventes en 2014 et en 2015. Les ventes MLS® devraient se chiffrer à 1 275 cette année et à 1 200 l'an prochain.

Prix : La diminution du nombre de transactions, attribuable au refroidissement de la demande et à un accroissement des inscriptions, se répercutera également sur le prix des logements. D'après les projections, le prix MLS® moyen baissera durant la période à l'étude pour s'établir à 155 500 $ en 2014 puis à 155 000 $ en 2015.

Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Terre-Neuve-et-Labrador sera le chef de file de l'expansion économique du Canada atlantique en 2014 et en 2015, puisque son PIB devrait atteindre 1,4 % cette année, puis s'accroître encore l'an prochain pour se fixer à 1,7 %. En 2014 et en 2015, l'économie provinciale continuera d'être soutenue par les projets axés sur les investissements dans les domaines de l'énergie et des ressources naturelles.

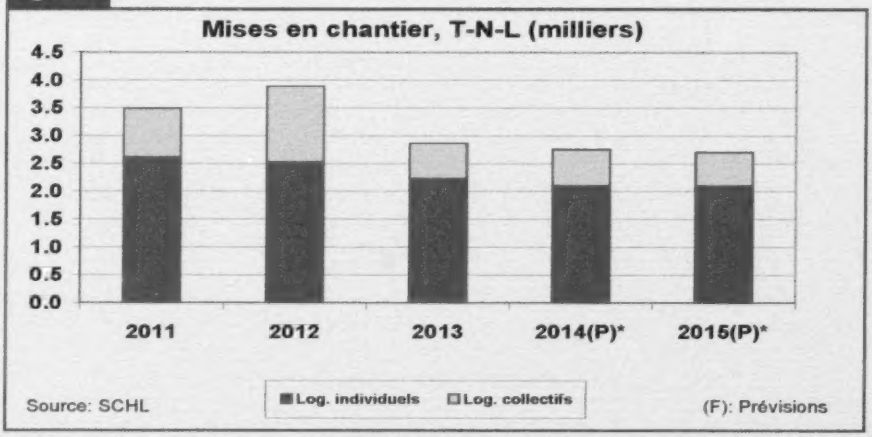
Les conditions sur le marché du travail de Terre-Neuve-et-Labrador se sont encore assouplies en 2013 : l'emploi ne s'est accru que de 1,1 %, comparativement à 2,3 % en 2012. En 2014, la croissance de l'emploi tombera à moins de 1 % étant donné que la plupart des projets du secteur privé en cours de réalisation arriveront à leur terme et que la province amorcera la transition vers la fourniture de nouvelles capacités de fabrication dans le secteur des ressources naturelles après 2015.

Après avoir été négatif durant deux ans, le solde migratoire de Terre-Neuve-et-Labrador devrait être positif en 2015 grâce aux gains réalisés au chapitre de la migration interprovinciale. L'immigration continuera aussi à contribuer à l'expansion démographique tant en 2014 qu'en 2015, puisque la province accueillera 250 personnes cette année et 500 autres l'an prochain.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La demande de logements restera faible durant la période à l'étude en raison du recul du solde migratoire et de l'assombrissement des perspectives d'emploi. Vu que la progression des revenus demeure inférieure à la croissance des prix des habitations, on prévoit aussi un ralentissement de l'accession à la propriété avec comme résultat un repli des mises en chantier de maisons individuelles, qui descendront à 2 100 en 2014 et en 2015.

Figure 10



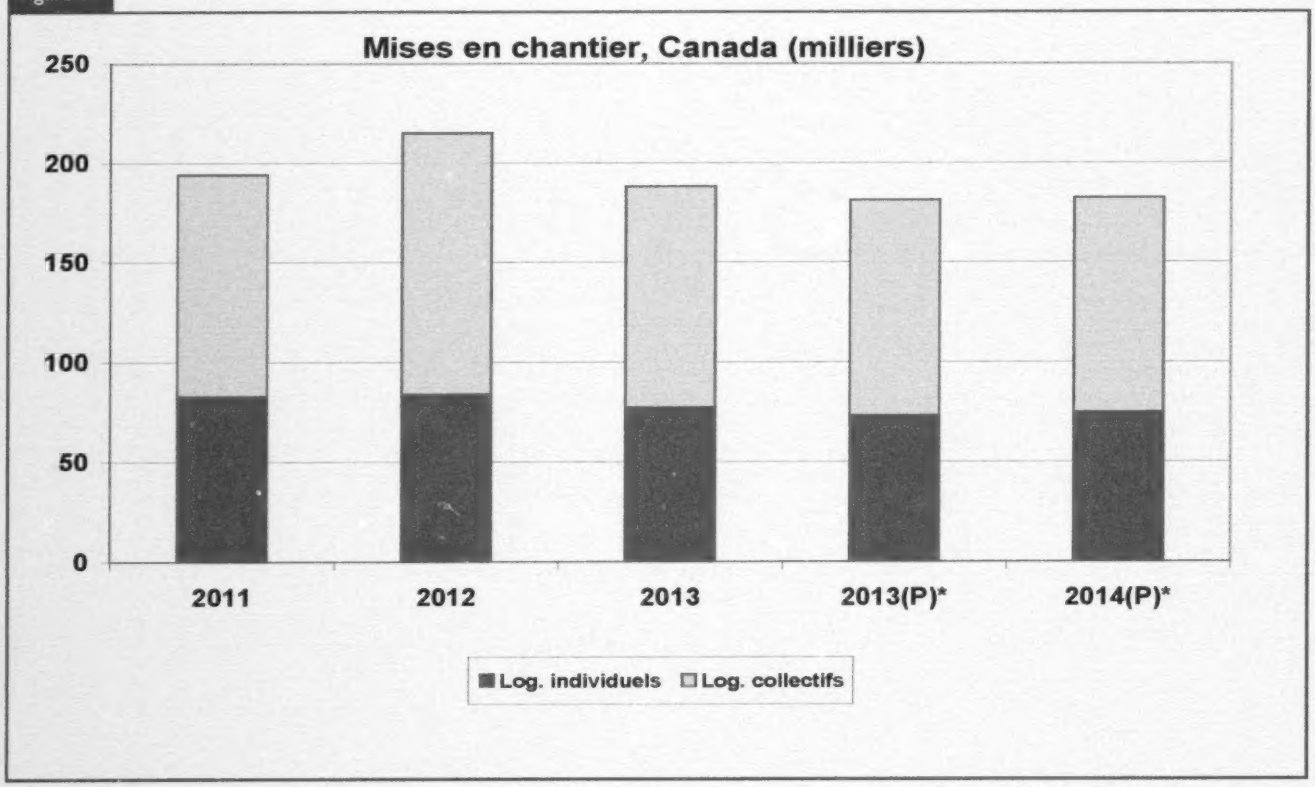
* Les estimations ponctuelles situent le nombre provincial de mises en chantier d'habitations à 2 750 en 2014 et à 2 700 en 2015. Selon les fourchettes de prévisions établies pour tenir compte de l'incertitude économique, ce nombre pourrait se fixer entre 2 595 et 2 905 en 2014 et entre 2 345 et 3 055 en 2015.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir ralenti considérablement en 2013, le rythme de la construction de logements collectifs devrait augmenter modérément en 2014. Selon les projections, le nombre de mises en chantier affichera une légère hausse en 2014 pour atteindre 650, puis reculera un peu en 2015 pour se situer à 600. L'intérêt qui se manifeste actuellement envers la construction de logements collectifs s'accroîtra probablement s'il ne reste que quelques unités achevées et inoccupées dans les ensembles bâtis récemment. L'activité du côté des jumelés et des maisons en rangée ne devrait pas prendre beaucoup d'ampleur durant la période prévisionnelle, en raison du repli de la demande provenant des accédants à la propriété.

Reventes : Même si les salaires continuent d'augmenter à Terre-Neuve-et-Labrador, on s'attend à une diminution des transactions à cause de l'affaiblissement des perspectives d'emploi. Les ventes MLS® fléchiront au cours de l'horizon prévisionnel pour se chiffrer à 4 050 en 2014 et à 4 000 en 2015.

Prix : Les prix devraient s'accroître presque au même rythme que l'inflation, car la demande continue de ralentir et les stocks demeurent élevés. D'après les prévisions, le prix MLS® moyen montera à 290 000 $ cette année et à 295 000 $ l'an prochain.

Figure 11



*L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 181 100 pour 2014 et de 182 100 pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 172 300 et 189 900 pour 2014, et entre 160 600 et 203 600 pour 2015.

Tableau 1 : Total des mises en chantier d'habitations
(nombre** et variation en pourcentage)

	2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)	2014T1	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)	2015T1(P)	2015T2(P)	2015T3(P)	2015T4(P)
T.-N.-L.	**3 488**	**3 885**	**2 862**	**2 750**	**2 700**	**2 271**	**3 025**	**2 875**	**2 825**	**2 600**	**2 700**	**2 825**	**2 675**
%	-3,3	11,4	-26,3	-3,9	-1,8	-26,9	33,2	-5,0	-1,7	-8,0	3,8	4,6	-5,3
Î.-P.-É.	**940**	**941**	**636**	**525**	**475**	**407**	**495**	**645**	**535**	**485**	**485**	**465**	**460**
%	24,3	0,1	-32,4	-17,5	-9,5	-6,4	21,6	30,3	-17,1	-9,3	0,0	-4,1	-1,1
N.-É.	**4 644**	**4 522**	**3 919**	**3 600**	**3 450**	**2 017**	**3 450**	**4 300**	**4 625**	**3 400**	**3 650**	**3 450**	**3 300**
%	7,8	-2,6	-13,3	-8,1	-4,2	-42,8	71,0	24,6	7,6	-26,5	7,4	-5,5	-4,3
N.-B.	**3 452**	**3 299**	**2 843**	**2 410**	**2 270**	**2 331**	**2 475**	**2 500**	**2 325**	**2 200**	**2 325**	**2 350**	**2 200**
%	-15,8	-4,4	-13,8	-15,2	-5,8	-26,1	6,2	1,0	-7,0	-5,4	5,7	1,1	-6,4
QC	**48 387**	**47 367**	**37 758**	**37 600**	**38 700**	**39 506**	**35 500**	**37 100**	**38 250**	**38 650**	**38 650**	**38 800**	**38 700**
%	-5,8	-2,1	-20,3	-0,4	2,9	1,9	-10,1	4,5	3,1	1,0	0,0	0,4	-0,3
ONT.	**67 821**	**76 742**	**61 085**	**55 400**	**56 600**	**52 522**	**58 800**	**56 000**	**54 500**	**55 300**	**56 900**	**57 300**	**56 950**
%	12,2	13,2	-20,4	-9,3	2,2	-16,7	12,0	-4,8	-2,7	1,5	2,9	0,7	-0,6
MAN.	**6 083**	**7 242**	**7 465**	**6 100**	**6 300**	**4 000**	**6 600**	**7 000**	**6 800**	**6 800**	**6 200**	**6 100**	**6 100**
%	3,3	19,1	3,1	-18,3	3,3	-45,6	65,0	6,1	-2,9	0,0	-8,8	-1,6	0,0
SASK.	**7 031**	**9 968**	**8 290**	**7 500**	**7 300**	**6 891**	**7 800**	**7 700**	**7 600**	**7 300**	**7 100**	**7 300**	**7 500**
%	19,0	41,8	-16,8	-9,5	-2,7	-15,4	13,2	-1,3	-1,3	-3,9	-2,7	2,8	2,7
ALB.	**25 704**	**33 396**	**36 011**	**37 400**	**36 400**	**38 030**	**36 500**	**37 400**	**37 600**	**36 700**	**36 200**	**36 100**	**36 600**
%	-5,1	29,9	7,8	3,9	-2,7	-4,0	-4,0	2,5	0,5	-2,4	-1,4	-0,3	1,4
C.-B.	**26 400**	**27 465**	**27 054**	**27 800**	**27 900**	**27 472**	**27 700**	**28 000**	**27 900**	**27 600**	**27 900**	**28 000**	**28 100**
%	-0,3	4,0	-1,5	2,8	0,4	-6,1	0,8	1,1	-0,4	-1,1	1,1	0,4	0,4
Canada*	**193 950**	**214 827**	**187 923**	**181 100**	**182 100**	**175 447**	**182 345**	**183 520**	**182 960**	**181 035**	**182 110**	**182 690**	**182 585**
%	2,1	10,8	-12,5	-3,6	0,6	-10,7	3,9	0,6	-0,3	-1,1	0,6	0,3	-0,1

Source : SCHL

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations est de 181 100 en 2014 et 182 100 en 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 172 300 et 189 900 pour 2014 et entre 160 600 et 203 600 pour 2015.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 2 : Mises en chantier de logements individuels
(nombre** et variation en pourcentage)

	2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)	2014T1	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)	2015T1(P)	2015T2(P)	2015T3(P)	2015T4(P)
T.-N.-L.	**2 612**	**2 523**	**2 225**	**2 100**	**2 100**	**1 563**	**2 400**	**2 250**	**2 200**	**2 000**	**2 100**	**2 200**	**2 100**
%	-11,2	-3,4	-11,8	-5,6	0,0	-30,5	53,6	-6,3	-2,2	-9,1	5,0	4,8	-4,5
Î.-P.-É.	**431**	**387**	**282**	**255**	**260**	**295**	**245**	**245**	**235**	**250**	**270**	**265**	**260**
%	8,8	-10,2	-27,1	-9,6	2,1	61,2	-16,9	0,0	-4,1	6,4	8,0	-1,9	-1,9
N.-É.	**2 045**	**2 258**	**1 639**	**1 600**	**1 650**	**1 365**	**1 650**	**1 700**	**1 675**	**1 600**	**1 650**	**1 650**	**1 700**
%	-14,5	10,4	-27,4	-2,4	3,2	-19,0	20,9	3,0	-1,5	-4,5	3,1	0,0	3,0
N.-B.	**1 823**	**1 697**	**1 376**	**1 285**	**1 225**	**1 305**	**1 275**	**1 300**	**1 250**	**1 200**	**1 250**	**1 250**	**1 200**
%	-11,8	-6,9	-18,9	-6,6	-4,6	-13,2	-2,3	2,0	-3,8	-4,0	4,2	0,0	-4,0
QC	**16 554**	**16 059**	**13 144**	**12 100**	**13 300**	**10 921**	**11 500**	**12 600**	**13 500**	**13 400**	**13 400**	**13 300**	**13 200**
%	-15,3	-3,0	-18,2	-7,9	9,9	-13,6	5,3	9,6	7,1	-0,7	0,0	-0,7	-0,8
ONT.	**26 884**	**25 567**	**23 270**	**20 000**	**20 400**	**19 605**	**21 000**	**20 000**	**19 500**	**20 000**	**20 900**	**20 800**	**20 100**
%	-4,3	-4,9	-9,0	-14,1	2,0	-12,6	7,1	-4,8	-2,5	2,6	4,5	-0,5	-3,4
MAN.	**3 831**	**4 169**	**3 820**	**3 400**	**3 500**	**3 040**	**3 400**	**3 550**	**3 600**	**3 400**	**3 400**	**3 500**	**3 700**
%	-3,6	8,8	-8,4	-11,0	2,9	-22,9	11,8	4,4	1,4	-5,6	0,0	2,9	5,7
SASK.	**4 152**	**5 171**	**4 184**	**3 800**	**3 700**	**3 475**	**4 000**	**3 800**	**3 900**	**3 600**	**3 500**	**3 800**	**3 900**
%	8,4	24,5	-19,1	-9,2	-2,6	-25,2	15,1	-5,0	2,6	-7,7	-2,8	8,6	2,6
ALB.	**15 193**	**17 493**	**18 431**	**19 200**	**18 800**	**19 596**	**18 500**	**19 500**	**19 200**	**18 900**	**18 600**	**18 600**	**19 100**
%	-14,9	15,1	5,4	4,2	-2,1	4,8	-5,6	5,4	-1,5	-1,6	-1,6	0,0	2,7
C.-B.	**8 867**	**8 333**	**8 522**	**9 200**	**9 500**	**8 854**	**9 100**	**9 400**	**9 400**	**9 300**	**9 400**	**9 600**	**9 700**
%	-22,6	-6,0	2,3	8,0	3,3	-5,6	2,8	3,3	0,0	-1,1	1,1	2,1	1,0
Canada*	**82 392**	**83 657**	**76 893**	**73 000**	**74 500**	**70 019**	**73 070**	**74 345**	**74 460**	**73 650**	**74 470**	**74 965**	**74 960**
%	-11,0	1,5	-8,1	-5,1	2,1	-9,5	4,4	1,7	0,2	-1,1	1,1	0,7	0,0

Source : SCHL

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements individuels est de 73 000 en 2014 et 74 500 en 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 68 500 et 77 500 pour 2014 et entre 64 300 et 84 700 pour 2015.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 3 : Mises en chantier de logements collectifs
(nombre** et variation en pourcentage)

	2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)	2014T1	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)	2015T1(P)	2015T2(P)	2015T3(P)	2015T4(P)
T.-N.-L.	**876**	**1 362**	**637**	**650**	**600**	**708**	**625**	**625**	**625**	**600**	**600**	**625**	**575**
%	31,7	55,5	-53,2	2,0	-7,7	-17,7	-11,7	0,0	0,0	-4,0	0,0	4,2	-8,0
Î.-P.-É.	**509**	**554**	**354**	**270**	**215**	**112**	**250**	**400**	**300**	**235**	**215**	**200**	**200**
%	41,4	8,8	-36,1	-23,9	-20,4	-55,6	123,2	60,0	-25,0	-21,7	-8,5	-7,0	0,0
N.-É.	**2 599**	**2 264**	**2 280**	**2 000**	**1 800**	**652**	**1 800**	**2 600**	**2 950**	**1 800**	**2 000**	**1 800**	**1 600**
%	35,6	-12,9	0,7	-12,3	-10,0	-64,5	176,1	44,4	13,5	-39,0	11,1	-10,0	-11,1
N.-B.	**1 629**	**1 602**	**1 467**	**1 125**	**1 045**	**1 026**	**1 200**	**1 200**	**1 075**	**1 000**	**1 075**	**1 100**	**1 000**
%	-19,9	-1,7	-8,4	-23,3	-7,2	-37,8	17,0	0,0	-10,4	-7,0	7,5	2,3	-9,1
QC	**31 833**	**31 308**	**24 614**	**25 500**	**25 400**	**28 585**	**24 000**	**24 500**	**24 750**	**25 250**	**25 250**	**25 500**	**25 500**
%	0,1	-1,6	-21,4	3,6	-0,4	9,4	-16,0	2,1	1,0	2,0	0,0	1,0	0,0
ONT.	**40 937**	**51 175**	**37 815**	**35 400**	**36 200**	**32 917**	**37 800**	**36 000**	**35 000**	**35 300**	**36 000**	**36 500**	**36 850**
%	26,6	25,0	-26,1	-6,4	2,3	-19,0	14,8	-4,8	-2,8	0,9	2,0	1,4	1,0
MAN.	**2 252**	**3 073**	**3 645**	**2 700**	**2 800**	**960**	**3 200**	**3 450**	**3 200**	**3 400**	**2 800**	**2 600**	**2 400**
%	17,8	36,5	18,6	-25,9	3,7	-71,8	233,3	7,8	-7,2	6,3	-17,6	-7,1	-7,7
SASK.	**2 879**	**4 797**	**4 106**	**3 700**	**3 600**	**3 416**	**3 800**	**3 900**	**3 700**	**3 700**	**3 600**	**3 500**	**3 600**
%	38,6	66,6	-14,4	-9,9	-2,7	-2,4	11,2	2,6	-5,1	0,0	-2,7	-2,8	2,9
ALB.	**10 511**	**15 903**	**17 580**	**18 200**	**17 600**	**18 434**	**18 000**	**17 900**	**18 400**	**17 800**	**17 600**	**17 500**	**17 500**
%	13,8	51,3	10,5	3,5	-3,3	-11,9	-2,4	-0,6	2,8	-3,3	-1,1	-0,6	0,0
C.-B.	**17 533**	**19 132**	**18 532**	**18 600**	**18 400**	**18 618**	**18 600**	**18 600**	**18 500**	**18 300**	**18 500**	**18 400**	**18 400**
%	16,8	9,1	-3,1	0,4	-1,1	-6,3	-0,1	0,0	-0,5	-1,1	1,1	-0,5	0,0
Canada*	**111 558**	**131 170**	**111 030**	**108 100**	**107 600**	**105 428**	**109 275**	**109 175**	**108 500**	**107 385**	**107 640**	**107 725**	**107 625**
%	14,6	17,6	-15,4	-2,6	-0,5	-11,5	3,6	-0,1	-0,6	-1,0	0,2	0,1	-0,1

Source : SCHL

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements collectifs est de 108 100 en 2014 et 107 600 en 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 103 800 et 112 400 pour 2014 et entre 96 300 et 118 900 pour 2015.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 4 : Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)
T.-N.-L.	Jumelés	87	88	36	25	25
	En rangée	135	121	96	75	100
	Appartements	654	1 153	505	550	475
	Total	876	1 362	637	650	600
Î.-P.-É.	Jumelés	70	94	71	60	50
	En rangée	47	127	36	35	40
	Appartements	392	333	247	175	125
	Total	509	554	354	270	215
N.-É.	Jumelés	418	420	332	340	340
	En rangée	241	218	259	260	260
	Appartements	1 940	1 626	1 689	1 400	1 200
	Total	2 599	2 264	2 280	2 000	1 800
N.-B.	Jumelés	472	426	290	275	230
	En rangée	211	162	175	150	140
	Appartements	946	1 014	1 002	700	675
	Total	1 629	1 602	1 467	1 125	1 045
QC	Jumelés	4 002	3 866	2 835	2 850	2 950
	En rangée	1 855	1 904	1 121	1 150	1 150
	Appartements	25 976	25 538	20 658	21 500	21 300
	Total	31 833	31 308	24 614	25 500	25 400
ONT.	Jumelés	3 142	3 397	3 116	2 700	2 750
	En rangée	9 288	10 577	9 427	9 700	10 000
	Appartements	28 507	37 201	25 272	23 000	23 450
	Total	40 937	51 175	37 815	35 400	36 200
MAN.	Jumelés	243	346	348	363	377
	En rangée	672	538	773	651	675
	Appartements	1 337	2 189	2 524	1 686	1 748
	Total	2 252	3 073	3 645	2 700	2 800
SASK.	Jumelés	243	684	446	455	443
	En rangée	878	813	1 011	1 168	1 136
	Appartements	1 758	3 300	2 649	2 077	2 021
	Total	2 879	4 797	4 106	3 700	3 600
ALB.	Jumelés	2 811	3 886	3 997	4 032	3 899
	En rangée	2 473	3 315	3 992	3 134	3 031
	Appartements	5 227	8 702	9 591	11 034	10 670
	Total	10 511	15 903	17 580	18 200	17 600
C.-B.	Jumelés	1 082	1 078	1 073	1 100	1 000
	En rangée	3 647	3 201	3 103	3 200	3 200
	Appartements	12 804	14 853	14 356	14 300	14 200
	Total	17 533	19 132	18 532	18 600	18 400
Canada*	Jumelés	12 570	14 285	12 544	12 155	12 004
	En rangée	19 447	20 976	19 993	19 523	19 732
	Appartements	79 541	95 909	78 493	76 422	75 864
	Total	111 558	131 170	111 030	108 100	107 600

Source: SCHL (P) : prévisions

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments.

Tableau 5 : Total des ventes de logements existants
(nombre** et variation en pourcentage)

	2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)	2014T1	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)	2015T1(P)	2015T2(P)	2015T3(P)	2015T4(P)
T.-N.-L.	**4 480**	**4 650**	**4 303**	**4 050**	**4 000**	**3 980**	**4 100**	**4 100**	**4 000**	**4 000**	**4 200**	**4 000**	**3 800**
%	5,8	3,8	-7,5	-5,9	-1,2	-6,3	3,0	0,0	-2,4	0,0	5,0	-4,8	-5,0
Î.-P.-É.	**1 521**	**1 614**	**1 425**	**1 275**	**1 200**	**1 432**	**1 300**	**1 200**	**1 150**	**1 100**	**1 300**	**1 200**	**1 200**
%	2,3	6,1	-11,7	-10,6	-5,8	19,3	-9,2	-7,7	-4,2	-4,3	18,2	-7,7	0,0
N.-É.	**10 312**	**10 437**	**9 151**	**9 000**	**9 350**	**8 264**	**9 300**	**9 450**	**9 000**	**9 000**	**9 400**	**9 600**	**9 400**
%	2,8	1,2	-12,3	-1,7	1,1	-8,2	12,5	1,6	-4,8	0,0	4,4	2,1	-2,1
N.-B.	**6 599**	**6 403**	**6 282**	**6 100**	**5 900**	**6 124**	**6 200**	**6 100**	**6 000**	**5 800**	**6 000**	**6 000**	**5 800**
%	-1,5	-3,0	-1,9	-2,9	-0,8	-0,5	1,2	-1,6	-1,6	-3,3	3,4	0,0	-3,3
QC	**77 165**	**77 376**	**71 216**	**71 600**	**73 700**	**68 908**	**71 500**	**72 500**	**73 500**	**73 500**	**73 500**	**74 000**	**74 000**
%	-3,6	0,3	-8,0	0,5	2,9	-1,7	3,8	1,4	1,4	0,0	0,0	0,7	0,0
ONT.	**201 761**	**197 620**	**198 675**	**193 500**	**201 700**	**183 004**	**191 000**	**198 000**	**202 000**	**204 000**	**204 500**	**200 500**	**198 000**
%	2,6	-2,1	0,5	-2,6	4,2	-7,7	4,4	3,7	2,0	1,0	0,2	-2,0	-1,2
MAN.	**13 882**	**13 911**	**13 735**	**13 900**	**14 100**	**13 276**	**14 300**	**14 100**	**13 900**	**13 900**	**14 100**	**14 200**	**14 200**
%	5,8	0,2	-1,3	1,2	1,4	-6,6	7,7	-1,4	-1,4	0,0	1,4	0,7	0,0
SASK.	**13 131**	**13 886**	**13 535**	**13 600**	**13 800**	**12 852**	**13 900**	**13 900**	**13 800**	**13 600**	**13 900**	**13 900**	**13 800**
%	20,8	5,7	-2,5	0,5	1,5	-5,9	8,2	0,0	-0,7	-1,4	2,2	0,0	-0,7
ALB.	**53 756**	**60 369**	**66 080**	**68 500**	**70 000**	**67 028**	**69 900**	**69 300**	**67 800**	**68 200**	**69 100**	**70 900**	**71 800**
%	8,1	12,3	9,5	3,7	2,2	0,6	4,3	-0,9	-2,2	0,6	1,3	2,6	1,3
C.-B.	**76 721**	**67 637**	**72 936**	**76 200**	**77 300**	**75 368**	**75 800**	**76 800**	**77 000**	**77 200**	**77 500**	**77 400**	**77 100**
%	2,8	-11,8	7,8	4,5	1,4	-4,3	0,6	1,3	0,3	0,3	0,4	-0,1	-0,4
Canada*	**459 328**	**453 903**	**457 338**	**457 900**	**471 100**	**440 704**	**457 300**	**465 450**	**468 150**	**470 300**	**473 100**	**471 700**	**469 200**
%	2,6	-1,2	0,8	0,1	2,9	-4,8	3,8	1,8	0,6	0,5	0,6	-0,3	-0,5

Source : Association canadienne de l'immeuble, FCIQ par le système Centris®. En raison de problèmes de disponibilité des données avec trois centres de l'Ontario et le Québec, l'ACI a estimé totaux provinciaux pour l'année 2011 pour l'Ontario et du Québec.

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre national de ventes de logements existants est de 457 900 pour 2014 et de 471 100 pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 428 100 et 487 700 pour 2014, et entre 441 800 et 500 400 pour 2015.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 6 : Prix moyen des logements existants
($ et variation en pourcentage)

	2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)	2014T1	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)	2015T1(P)	2015T2(P)	2015T3(P)	2015T4(P)
T.-N.-L.	**251 581**	**268 776**	**283 102**	**290 000**	**295 000**	**293 533**	**293 350**	**289 500**	**285 000**	**282 000**	**295 000**	**305 000**	**298 156**
%	6,9	6,8	5,3	2,4	1,7	4,7	-0,1	-1,3	-1,6	-1,1	4,6	3,4	-2,2
Î.-P.-É.	**149 618**	**152 250**	**156 107**	**155 500**	**155 000**	**166 138**	**157 500**	**150 000**	**148 000**	**152 000**	**153 000**	**159 000**	**155 915**
%	1,6	1,8	2,5	-0,4	-0,3	9,5	-5,2	-4,8	-1,3	2,7	0,7	3,9	-1,9
N.-É.	**212 512**	**220 413**	**217 192**	**217 500**	**219 000**	**210 743**	**218 000**	**219 000**	**221 200**	**218 000**	**220 000**	**220 000**	**218 000**
%	3,1	3,7	-1,5	0,1	0,7	-1,7	3,4	0,5	1,0	-1,4	0,9	0,0	-0,9
N.-B.	**160 545**	**161 116**	**162 652**	**162 500**	**162 000**	**161 166**	**162 750**	**163 000**	**162 500**	**161 500**	**162 500**	**162 500**	**161 500**
%	2,1	0,4	1,0	-0,1	-0,3	-1,3	1,0	0,2	-0,3	-0,6	0,6	0,0	-0,6
QC	**252 147**	**260 516**	**262 458**	**266 300**	**270 200**	**269 161**	**266 000**	**265 000**	**265 000**	**267 000**	**269 000**	**271 000**	**273 000**
%	4,4	3,3	0,7	1,5	1,5	-0,1	-1,2	-0,4	0,0	0,8	0,7	0,7	0,7
ONT.	**365 018**	**384 455**	**402 547**	**419 800**	**428 500**	**419 325**	**417 000**	**420 000**	**422 700**	**425 400**	**427 500**	**429 500**	**431 300**
%	6,9	5,3	4,7	4,3	2,1	1,4	-0,6	0,7	0,6	0,6	0,5	0,5	0,4
MAN.	**235 509**	**247 786**	**260 849**	**266 500**	**273 800**	**262 900**	**266 500**	**267 900**	**268 900**	**271 300**	**273 300**	**274 800**	**275 900**
%	5,7	5,2	5,3	2,2	2,7	-3,5	1,4	0,5	0,4	0,9	0,7	0,5	0,4
SASK.	**259 461**	**275 490**	**288 698**	**297 400**	**303 000**	**300 997**	**295 300**	**295 800**	**296 600**	**301 400**	**302 600**	**303 600**	**304 400**
%	7,1	6,2	4,8	3,0	1,9	3,0	-1,9	0,2	0,3	1,6	0,4	0,3	0,3
ALB.	**353 394**	**363 208**	**380 969**	**396 000**	**406 100**	**399 891**	**392 000**	**395 000**	**397 000**	**402 100**	**403 500**	**406 500**	**412 000**
%	0,3	2,8	4,9	3,9	2,6	3,5	-2,0	0,8	0,5	1,3	0,3	0,7	1,4
C.-B.	**561 304**	**514 836**	**537 414**	**550 400**	**552 300**	**564 807**	**550 000**	**545 000**	**541 000**	**548 000**	**553 000**	**552 000**	**556 200**
%	11,1	-8,3	4,4	2,4	0,3	0,4	-2,6	-0,9	-0,7	1,3	0,9	-0,2	0,8
Canada*	**362 368**	**363 475**	**382 603**	**396 000**	**402 200**	**398 668**	**393 870**	**395 150**	**396 330**	**398 500**	**400 500**	**403 500**	**406 500**
%	7,0	0,3	5,3	3,5	1,6	0,8	-1,2	0,3	0,3	0,5	0,5	0,7	0,7

Source : Association canadienne de l'immeuble, FCIQ par le système Centris®. En raison de problèmes de disponibilité des données avec trois centres de l'Ontario et le Québec, l'ACI a estimé totaux provinciaux pour l'année 2011 pour l'Ontario et du Québec.

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* L'estimation ponctuelle du prix de vente moyen pour l'ensemble du pays est de 396 000 $ pour 2014 et de 402 200 $ pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 386 400 $ et 405 600 $ pour 2014 et entre 388 200 $ et 416 200 $ pour 2015.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 7 : Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)
T.-N.-L.	-2,9	3,3	2,7	2,3	1,1	0,8	1,2
Î.-P.-É.	-1,3	2,9	2,0	1,1	1,9	0,6	0,6
N.-É.	-0,1	0,2	0,1	0,6	-0,3	0,2	0,8
N.-B.	0,1	-0,9	-1,2	-0,2	-0,1	0,3	0,8
QC	-0,8	1,7	1,0	0,8	1,2	0,9	1,6
ONT.	-2,5	1,7	1,8	0,8	1,4	1,0	2,0
MAN.	0,0	1,9	0,8	0,9	0,5	0,9	1,2
SASK.	1,3	0,9	0,3	2,1	3,4	1,7	1,8
ALB.	-1,4	-0,4	3,8	2,7	2,8	2,5	2,2
C.-B.	-2,1	1,7	0,8	1,7	-0,2	1,5	2,3
Canada*	-1,6	1,4	3,4	1,2	1,3	1,2	1,9

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales reflètent l'édition de janvier 2014 du rapport de Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle de la croissance prévue de l'emploi est de 1,2 % pour 2014 et 1,9 % pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 0,8 % et 1,7 % pour 2014 et entre 1,3 % et 2,4 % pour 2015.

Tableau 8 : Taux de chômage
(pourcentage)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)
T.-N.-L.	15,5	14,4	12,7	12,5	11,4	11,4	11,4
Î.-P.-É.	12,1	11,2	11,3	11,3	11,3	11,2	11,0
N.-É.	9,2	9,3	8,8	9,0	9,0	9,3	9,2
N.-B.	8,8	9,3	9,5	10,2	10,4	10,3	10,1
QC	8,5	8,0	7,8	7,8	7,6	7,5	7,0
ONT.	9,0	8,7	7,8	7,8	7,5	7,2	6,6
MAN.	5,2	5,4	5,4	5,3	5,4	5,5	5,4
SASK.	4,8	5,2	5,0	4,7	4,0	4,5	4,4
ALB.	6,6	6,5	5,5	4,6	4,7	4,5	4,4
C.-B.	7,7	7,6	7,5	6,7	6,6	6,2	6,1
Canada*	8,3	8,0	7,4	7,2	7,1	6,9	6,5

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales reflètent l'édition de janvier 2014 du rapport de Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle du chômage prévue est de 6,9 % pour 2014 et 6,5 % pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 6,5 % et 7,1 % pour 2014 et entre 6,1 % et 7,0 % pour 2015.

Tableau 9 : Produit intérieur brut réel
(variation annuelle en pourcentage)

	2009	2010	2011	2012	2013(E)	2014(P)	2015(P)
T.-N.-L.	-9,9	5,9	2,9	-4,4	5,5	1,4	1,7
Î.-P.-É.	0,4	2,2	1,0	1,5	1,0	0,7	0,9
N.-É.	0,4	3,0	0,6	-0,1	0,4	0,9	1,5
N.-B.	-1,1	2,0	0,3	-1,1	-0,2	0,5	0,8
QC	-0,6	2,3	1,8	1,5	1,1	1,7	2,0
ONT.	-3,1	3,4	2,2	1,3	1,8	2,3	2,6
MAN.	-0,2	2,6	1,7	2,6	1,9	2,1	2,4
SASK.	-4,8	4,2	5,0	1,9	2,6	2,3	2,5
ALB.	-4,1	4,5	5,2	3,8	3,1	3,3	3,0
C.-B.	-2,5	3,3	2,7	1,5	1,8	2,3	2,8
Canada*	-2,7	3,4	2,5	1,7	2,0	2,2	2,5

Source : Statistique Canada, (E) : estimation fondée sur des données annuelles partielles de la SCHL,
(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales reflètent l'édition de janvier 2014 du rapport de Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle du taux de croissance du PIB prévue est de 2,2 % pour 2014 et 2,5 % pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 1,9 % et 2,5 % pour 2014 et entre 2,1 % et 2,8 % pour 2015.

Tableau 10 : Migration totale nette*
(nombre de personnes)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)
T.-N.-L.	3 325	840	1 720	1 797	-492	-500	700
Î.-P.-É.	1 723	2 541	1 503	228	104	100	500
N.-É.	3 679	3 701	957	-1 530	-2 818	-1 500	600
N.-B.	2 183	2 781	1 303	-1 012	-991	-1 200	0
QC	51 466	47 528	44 181	45 428	36 472	40 000	44 000
ONT.	98 737	114 911	101 993	82 984	76 258	85 150	93 900
MAN.	10 746	11 881	11 160	10 278	8 576	8 400	8 300
SASK.	10 145	9 395	11 675	15 974	14 476	12 500	10 800
ALB.	32 968	21 677	46 261	86 939	102 465	72 000	63 000
C.-B.	57 333	39 597	32 244	24 513	40 451	41 500	41 300
Canada**	272 305	254 852	252 997	265 599	274 501	256 450	263 100

Source : Statistique Canada, (P) : prévisions de la SCHL, (E) : estimation de la SCHL fondée sur des données trimestrielles partielles de l'année 2013

* Somme de la migration interprovinciale, de la migration international, et du flux des résidents non permanents.

** Exclut les territoires.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 11a : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
Victoria	2013	1 685	514	-1,3	5 691	480 997	2,8	1 068
	2014(P)	1 600	590	-0,9	5 700	488 800	3,0	1 070
	2015(P)	1 800	590	0,1	5 800	492 000	2,7	1 075
Vancouver*	2013	18 696	4 004	-1,0	28 985	767 765	1,7	1 281
	2014(P)	18 600	4 250	-0,2	30 000	786 500	1,9	1 300
	2015(P)	18 400	4 220	0,3	28 750	793 000	1,8	1 330
Abbotsford-Mission	2013	749	201	n.d.	2 393	338 770	3,2	820
	2014(P)	710	200	n.d.	2 560	340 000	3,1	830
	2015(P)	650	190	n.d.	2 645	345 000	3,0	850
Kelowna	2013	1 013	579	n.d.	4 016	398 175	1,8	970
	2014(P)	1 075	625	n.d.	4 250	405 000	1,8	975
	2015(P)	1 325	700	n.d.	4 500	413 000	1,5	985
Edmonton	2013	14 689	5 970	0,6	19 552	344 977	1,4	1 141
	2014(P)	13 400	6 400	1,5	19 800	359 000	1,6	1 195
	2015(P)	12 900	6 500	2,0	20 100	367 000	1,7	1 225
Calgary	2013	12 584	6 402	5,3	29 954	437 036	1,0	1 224
	2014(P)	14 600	6 600	5,5	31 300	459 000	1,2	1 290
	2015(P)	13 500	6 400	3,8	32 100	472 000	1,5	1 330
Saskatoon	2013	2 980	1 658	1,6	5 543	332 058	2,7	1 041
	2014(P)	2 880	1 580	2,5	5 750	341 300	2,8	1 075
	2015(P)	2 835	1 560	1,8	5 825	348 600	2,9	1 105
Regina	2013	3 122	1 246	2,8	3 692	312 355	1,8	1 018
	2014(P)	2 650	1 150	2,7	3 730	321 500	2,2	1 055
	2015(P)	2 580	1 130	2,2	3 780	328 500	2,4	1 085
Winnipeg	2013	4 705	2 218	5,0	12 088	268 382	2,5	969
	2014(P)	4 300	2 050	3,8	12 250	277 000	3,0	1 010
	2015(P)	4 350	2 100	3,6	12 400	285 000	3,3	1 035
Thunder Bay	2013	324	193	0,9	1 357	210 234	2,6	858
	2014(P)	255	185	1,1	1 340	224 000	2,4	875
	2015(P)	290	200	1,2	1 360	235 000	2,2	890
Greater Sudbury /	2013	431	208	0,9	2 308	245 307	3,4	914
Grand Sudbury	2014(P)	395	190	1,1	2 350	248 500	3,0	920
	2015(P)	420	200	1,2	2 400	251 000	2,9	930
Windsor	2013	708	535	0,3	5 341	179 820	5,9	788
	2014(P)	765	575	1,4	5 100	186 000	5,0	795
	2015(P)	810	600	1,5	5 200	191 000	4,5	805

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les ventes et les prix MLS® pour la RMR de Vancouver ne reflètent que les données du Real Estate Board of Greater Vancouver, qui ne couvrent pas Surrey, Langley, White Rock et North Delta.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL.

Tableau 11b : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
London	2013	2 163	1 153	1,7	8 113	246 943	3,3	924
	2014(P)	2 195	1 185	1,9	7 970	252 000	3,2	940
	2015(P)	2 135	1 175	2,0	8 150	257 750	3,0	950
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2013	1 840	690	0,7	6 467	324 604	2,9	952
	2014(P)	2 300	625	1,0	6 150	333 500	3,1	970
	2015(P)	2 625	650	1,2	6 225	344 500	2,8	990
St. Catharines-Niagara*	2013	1 223	717	3,0	5 483	238 449	4,1	872
	2014(P)	1 145	715	3,2	5 525	245 700	3,9	880
	2015(P)	1 250	740	2,2	5 610	250 400	3,5	900
Hamilton	2013	2 709	1 159	1,3	13 471	383 892	3,4	932
	2014(P)	2 430	1 100	1,4	13 100	400 000	3,2	945
	2015(P)	2 570	1 150	1,2	13 500	410 000	2,9	960
Toronto	2013	33 547	9 421	2,5	88 946	524 089	1,6	1 213
	2014(P)	31 100	7 500	2,0	87 000	556 000	1,8	1 220
	2015(P)	31 000	7 400	1,5	89 000	567 000	1,8	1 225
Barrie	2013	891	602	n.d.	4 648	317 883	3,0	1 048
	2014(P)	990	635	n.d.	4 700	329 000	2,8	1 065
	2015(P)	995	685	n.d.	4 900	337 000	2,6	1 085
Peterborough	2013	354	224	n.d.	2 539	271 162	4,8	915
	2014(P)	340	225	n.d.	2 515	274 000	4,0	920
	2015(P)	345	225	n.d.	2 520	276 000	3,7	930
Brantford	2013	396	261	n.d.	2 230	264 443	2,9	835
	2014(P)	380	270	n.d.	2 100	276 000	2,8	845
	2015(P)	400	275	n.d.	2 150	284 400	2,5	865
Guelph	2013	890	198	n.d.	3 164	343 564	1,9	957
	2014(P)	700	175	n.d.	3 075	355 000	1,7	970
	2015(P)	825	175	n.d.	3 200	369 500	1,5	985
Oshawa**	2013	1 384	887	n.d.	10 019	354 548	2,1	985
	2014(P)	1 330	900	n.d.	9 350	379 000	2,2	990
	2015(P)	1 390	1 000	n.d.	10 100	390 500	2,0	1 005
Kingston	2013	856	325	n.d.	3 165	279 339	2,3	1 054
	2014(P)	615	290	n.d.	3 100	284 500	2,4	1 080
	2015(P)	750	330	n.d.	3 210	291 400	2,6	1 105

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les données MLS® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

**Les données MLS® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL.

Tableau 11c : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
Ottawa*	2013	6 560	1 787	0,4	14 049	358 876	2,9	1 132
	2014(P)	5 020	1 650	1,1	13 750	363 000	3,2	1 140
	2015(P)	5 200	1 675	2,0	14 000	367 250	3,0	1 150
Gatineau*	2013	1 924	475	0,4	3 545	243 330	5,1	744
	2014(P)	2 025	490	1,1	3 400	243 500	6,2	745
	2015(P)	2 300	450	2,0	3 500	245 000	6,4	750
Montréal	2013	15 632	3 039	1,0	36 501	324 020	2,8	730
	2014(P)	15 900	2 900	0,7	37 000	325 000	2,6	740
	2015(P)	15 600	3 100	1,0	38 700	327 000	2,5	750
Trois-Rivières	2013	849	243	n.a.	928	158 582	5,1	555
	2014(P)	750	220	n.a.	975	162 500	5,5	560
	2015(P)	640	200	n.a.	1 000	165 500	6,0	565
Sherbrooke	2013	1 496	442	n.a.	1 665	229 483	5,3	591
	2014(P)	1 450	350	n.a.	1 700	234 000	5,2	600
	2015(P)	1 525	400	n.a.	1 780	238 000	5,0	610
Québec	2013	4 680	961	1,1	6 282	267 254	2,3	757
	2014(P)	4 050	850	1,0	6 450	271 500	2,3	770
	2015(P)	3 600	800	1,0	6 650	277 000	2,8	785
Saguenay	2013	919	337	n.a.	1 185	193 764	2,8	571
	2014(P)	730	300	n.a.	1 100	189 000	3,0	590
	2015(P)	700	300	n.a.	1 100	185 000	3,2	610
Saint John	2013	276	140	0,3	1 558	173 042	11,4	691
	2014(P)	280	140	0,5	1 525	172 750	11,5	695
	2015(P)	280	140	0,5	1 475	172 000	11,0	700
Moncton	2013	911	258	0,3	2 194	160 092	9,1	742
	2014(P)	710	250	0,5	2 100	160 000	10,5	750
	2015(P)	620	230	0,5	2 000	159 500	11,5	760
Halifax	2013	2 439	678	2,5	4 986	274 880	3,2	976
	2014(P)	2 250	625	2,5	5 100	276 000	4,3	995
	2015(P)	2 100	650	2,5	5 400	278 000	4,6	1 010
St. John's	2013	1 734	1 243	1,6	3 617	301 333	3,2	864
	2014(P)	1 640	1 100	1,5	3 450	310 000	3,5	900
	2015(P)	1 620	1 025	1,5	3 400	315 000	3,8	925
Charlottetown**	2013	438	160	0,3	494	203 305	7,9	804
	2014(P)	335	145	0,5	475	203 000	9,0	820
	2015(P)	305	150	0,5	450	202 500	8,0	850
TOUS LES CENTRES	2013	145 797	49 128	2,2	346 169	416 311	2,7	919
MENTIONNÉS	2014(P)	139 895	47 035	1,7	345 740	433 068	2,6	944
CI-DESSUS (35)	2015(P)	138 635	47 315	1,6	352 880	438 862	2,7	957

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, FCIQ par le système Centris®, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Statistique Canada définit Ottawa-Gatineau comme étant une seule région métropolitaine de recensement (RMR), mais dans la présente publication, Ottawa et Gatineau sont considérés comme deux centres pour permettre une analyse plus détaillée.

**Charlottetown est une agglomération de recensement (AR) et non pas une RMR. Le noyau urbain d'une AR compte au moins 10 000 habitants, tandis que celui d'une RMR en compte 100 000 ou plus.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL.

Tableau 12 : Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2012:T2	2012:T3	2012:T4	2013:T1	2013:T2	2013:T3	2013:T4	2014:T1
Logements neufs								
Permis de construire, n^bre, en milliers	222,7	221,1	192,4	179,0	228,2	212,6	210,8	194,4
%	4,8	- 0,7	- 13,0	- 7,0	27,5	- 6,8	- 0,8	- 7,8
Mises en chantier, total, en milliers	229,8	219,4	204,4	174,4	187,9	191,6	196,4	175,4
%	11,6	- 4,5	- 6,8	- 14,6	7,7	2,0	2,5	- 10,7
Mises en chantier, log. ind., en milliers	84,5	84,1	81,7	77,0	76,2	76,4	77,3	70,0
%	- 0,8	- 0,5	- 2,8	- 5,8	- 1,0	0,2	1,3	- 9,5
Mises en chantier, log. coll., en milliers	145,3	135,3	122,6	97,4	111,6	115,2	119,1	105,4
%	20,4	- 6,9	- 9,4	- 20,5	14,6	3,2	3,3	- 11,5
Log. achevés, total, en milliers*	42 186	50 861	47 683	39 028	49 362	47 812	49 292	38 797
%	7,2	20,6	- 6,2	- 18,2	26,5	- 3,1	3,1	- 21,3
Indice des prix des log. neufs, 2007=100*	107,8	108,3	108,8	109,3	109,7	110,2	110,3	110,8
%	0,7	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,2	0,4
Logements existants								
Ventes MLS®, n^bre, en milliers	470 044	436 528	427 220	435 040	454 828	478 584	462 724	440 704
%	- 2,8	- 7,1	- 2,1	1,8	4,5	5,2	- 3,3	- 4,8
Prix MLS® moyen, $ en milliers	363 144	358 906	360 451	367 360	374 575	389 285	395 360	398 668
%	- 0,1	- 1,2	0,4	1,9	2,0	3,9	1,6	0,8
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	3,2	3,1	3,1	3,0	3,0	3,1	3,1	3,1
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	5,3	5,2	5,2	5,2	5,1	5,3	5,3	5,2
Investissement résidentiel**								
Total, $2002, en millions	113 212	112 921	112 608	111 163	112 905	113 277	112 607	n.d
%	0,8	- 0,3	- 0,3	- 1,3	1,6	0,3	- 0,6	n.d
Nouveau, $2002, en millions	52 188	53 120	53 196	51 716	51 392	49 840	50 564	n.d
%	3,5	1,8	0,1	- 2,8	- 0,6	- 3,0	1,5	n.d
Modifications $2002, en millions	42 268	42 532	42 792	42 704	43 632	43 980	43 544	n.d
%	- 1,3	0,6	0,6	- 0,2	2,2	0,8	- 1,0	n.d
Coût de cession, $2002, en millions	18 980	17 656	17 076	17 168	18 220	19 616	18 768	n.d
%	- 1,4	- 7,0	- 3,3	0,5	6,1	7,7	- 4,3	n.d
Déflateur, 2002=100*	111,9	112,1	113,0	112,8	112,6	113,6	114,5	n.d
%	0,8	0,2	0,8	- 0,2	- 0,2	0,9	0,7	n.d

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés et annualisés, à quelques exceptions près : l'Indice des prix des logements neufs et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement désaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de cession

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

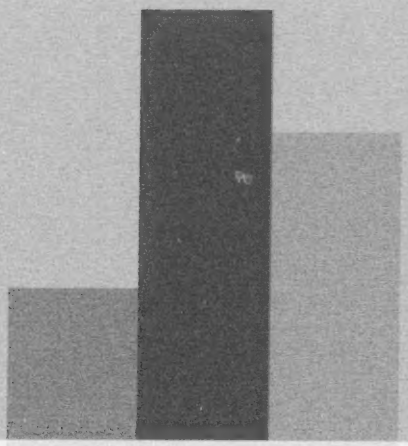
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Portail de l'information sur le marché de l'habitation

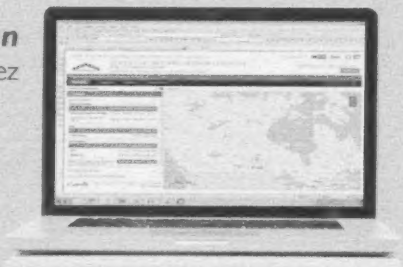
Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques

AVENIR

Un nouvel outil Web novateur

Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL



61502_2014_Q02